

# Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych  
i cenach transakcyjnych nieruchomości

# 3 / 2023



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

**Raport nr 57**

Data publikacji: 28 listopad 2023 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 BEZPIECZNY KREDYT 2%
- 10 KREDYTY O OKRESOWO STAŁEJ STOPIE PROCENTOWEJ
- 11 WALUTA KREDYTU
- 12 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
- 19 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE OGÓLEM
- 20 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO
- 21 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ
- 24 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W MIASTACH POLSKI
- 28 ŚREDNIE STAWKI CZYNSZU NAJMU MIESZKAŃ

## ROZDZIAŁ 4

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

# RAPORT W LICZBACH

## 482,661 mld zł

ogólna kwota zadłużenia  
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana  
III kw. 2023/II kw. 2023

## 0,84%

2,292 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,48%	↓
40 749	liczba umów zawartych	32,31%	↑
15,843 mld zł	wartość umów zawartych	40,20%	↑
387 980 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	5,97%	↑
130,72 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	6,72 pkt.	↓
24,21%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	1,64%	↑
99,31%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,78 pkt. proc.	↑
55,90%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	0,13 pkt. proc.	↓
12 988 zł	średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania w Warszawie	7,91%	↑
2 271 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	1,07%	↑



OD POCZĄTKU BIEŻĄCEGO ROKU OBSERWUJEMY WZROST AKCJI KREDYTOWEJ, KTÓRY NABRAŁ DYNAMIKI ZWŁASZCZA W TRZECIM KWARTALE BR. WYŁĄCZNIE WSKUTEK RZĄDOWEGO PROGRAMU „BEZPIECZNY KREDYT 2%”. JEDNAK NA KREOWANĄ POWSZECHNIE OPINIĘ O BOOMIE KREDYTOWYM JEST ZDECYDOWANIE ZA WCZEŚNIE.

*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 siódma edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Przez 14 lat systematycznie, co kwartał, dostarczamy Państwu aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz o trendach i cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy niezwykle interesujące wyniki drugiego kwartału 2023 roku w odniesieniu do wyników z poprzednich kwartałów.

Po zapaści akcji kredytowej w drugiej połowie roku 2022, od początku bieżącego roku obserwujemy wzrost akcji kredytowej, który nabrał dynamiki zwłaszcza w trzecim kwartale br. wyłącznie wskutek rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Jednak na kreowaną powszechnie opinię o boomie kredytowym jest zdecydowanie za wcześnie.

W III kwartale br. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła 40 749, czyli o 32,31% więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału. Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła 15,843 mld zł, co oznacza wzrost o 4 543 mln zł, czyli 40,20% w odniesieniu do II kwartału bieżącego roku.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (III kwartału 2022 r.), zawarto o 19 531 (czyli 92,05%) więcej umów kredytowych, a ich wartość była wyższa o 8,835 mld zł (126,09%).

Jednak skala kredytowania hipotecznego pozostaje nadal na relatywnie niskim poziomie, a wysoką dynamikę wzrostów przypisać należy przede wszystkim efektowi bazy, czyli katastrofalnym wynikom roku 2022.

Na to ożywienie rynku kredytowego, poza ewidentnym wpływem programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, wpłynęła również decyzja Rady Polityki Pieniężnej, która we wrześniu br. po raz pierwszy od 38 miesięcy w sposób zdecydowany obniżyła podstawowe stopy procentowe NBP, w tym stopę referencyjną NBP, z poziomu 6,75% do 6,00%. Co jeszcze ważniejsze, wskaźnik WIBOR 3M z maksymalnego poziomu 7,59% w listopadzie 2022 roku spadł do poziomu 5,72% na koniec analizowanego okresu. Podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kredytu mieszkaniowego sprzyjają meldunki Prezesa NBP o odwróceniu się trendu wzrostowego inflacji. Ponadto do podejmowania decyzji o zakupie mieszkania, pomimo wysokich kosztów kredytu, skłaniał szybki wzrost cen oraz drastycznie kurczący się zasób dostępnych na rynku mieszkań.

Pomimo znaczącej poprawy akcji kredytowej w III kwartale br., był to już kolejny, siódmy kwartał spadkowego trendu wielkości portfela kredytów hipotecznych obsługiwanych przez banki. Oznacza to, że nadal więcej kredytów spłacamy, niż zaciągamy nowych. Według stanu na dzień 30 września bieżącego roku, liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce osiągnęła poziom 2 291 661 sztuk. Oznacza to spadek

o ponad 10%, czyli nominalnie o 256 899 kredytów, w porównaniu do stanu na koniec rekordowego roku 2021.

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych na koniec III kwartału br. wyniósł 482,661 mld zł wobec 511,265 mld zł na koniec roku 2021, co oznacza spadek o 5,5%. Tak duża rozbieżność pomiędzy spadkiem liczby i wartości portfela kredytów mieszkaniowych jest efektem dynamicznego wzrostu średniej wysokości nowo udzielanych kredytów. Średnia wartość kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotych w III kwartale 2023 roku wyniosła 388 679 zł, natomiast dla kredytów udzielanych w ramach programu „Bezpieczny Kredyt 2%” wyniosła 393 400 zł.

Rosnąca akcja kredytowa skutkowałą w trzecim kwartale 2023 roku wzrostem aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym, czego potwierdzeniem jest zanotowany wzrost o 13,31% liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto oraz wzrost o 4,01% liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie. Niestety niższa jest liczba mieszkań oddanych do użytkowania. W trzecim kwartale br. deweloperzy oddali do użytkowania 32 475 mieszkań, a zatem o 4,67% mniej niż w kwartale poprzednim i aż o 10,67% mniej niż przed rokiem.

Trzeci kwartał bieżącego roku przyniósł dynamiczne wzrosty cen mieszkań we wszystkich badanych lokalizacjach. Podstawowym czynnikiem stymulującym popyt na mieszkania i wzrosty cen było wejście w życie programu „Bezpieczny kredyt 2%” w warunkach ograniczonej i malejącej podaży mieszkań. Ze wzrostami cen mieliśmy do czynienia zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym i co ciekawe, dla badanych przez Centrum AMRON lokalizacji tempo wzrostu cen na rynku wtórnym było wyższe od notowanego na rynku pierwotnym.

Największy wzrost średniej ceny transakcyjnej zanotowano w III kwartale 2023 roku w Poznaniu – 9,31%. Nieco niższe wzrosty cen zanotowano we Wrocławiu (o 8,89%) i Krakowie (o 8,14%). Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w Warszawie wyniosła 12 988 zł/mkw. i była wyższa niż kwartał wcześniej o 7,91%. W Gdańsku zanotowano wzrost średniej ceny o 7,89% natomiast najniższą dynamikę cen zanotowano w Łodzi – wzrost o 4,75% do 6 995 zł/mkw.

W relacji do analogicznego okresu 2022 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w Warszawie (o 13,93%) i Krakowie (o 13,51%). Najniższy wzrost zanotowano natomiast w Łodzi – 8,57%. O tym, przewidywalnym przecież skutku wprowadzenia programu „Bezpieczny Kredyt 2%” informowaliśmy już w poprzednim raporcie AMRON-SARFiN, gdy media pełne były deklaracji autorów programu, jakoby ten program miał nie mieć wpływu na wzrost cen mieszkań. Poza dysproporcją wielkości popytu i podaży na rynku mieszkaniowym, istotnym czynnikiem wzrostu cen było również dostosowywanie cen ofertowych mieszkań do limitów wysokości kredytów obowiązujących w programie, obserwowane zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

Trzeci kwartał 2023 roku na rynku najmu przyniósł tradycyjnie sezonowy wzrost popytu, zgłaszanego zwłaszcza przez studentów, ale również wzrost liczby ofert mieszkań do wynajęcia. W rezultacie obserwowaliśmy niewielkie zmiany wysokości czynszów na większości rynków objętych analizą. Jedynym miastem, w którym zanotowaliśmy spadek wysokości średniej stawki, była Łódź – o 1,06%. Najwyższy wzrost odnotowano w Gdańsku – o 2,17%. Wolniej rosły stawki czynszu w Warszawie – o 1,07% i Wrocławiu – o 0,48%, a w pozostałych dużych aglomeracjach wzrosty wynosiły około 1,3%.

Ogromne zainteresowanie kredytem rządowym w drugiej połowie 2023 roku sprawiło, że na koniec tego roku możemy prognozować wyniki akcji kredytowej na poziomie przekraczającym fatalne wyniki roku 2022. Liczba kredytów może przekroczyć poziom 140 tys. nowych kredytów przy 126 tys. kredytów w roku 2022. Przypomnę, że taki poziom akcji kredytowej notowaliśmy w roku 2003, czyli ponad 20 lat temu. Natomiast łączna wartość kredytów udzielonych w roku 2023 może wynieść nawet 55 mld złotych w porównaniu do 43 mld złotych z roku 2022.

Wyniki wyborów parlamentarnych i nadchodząca zmiana rządu stawia pod znakiem zapytania dalsze losy programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. W ocenie Centrum AMRON bowiem z końcem roku 2023, przy prognozowanej przez nas liczbie kredytów udzielonych w ramach tego programu, najpóźniej w lutym 2024 roku Bank Gospodarstwa Krajowego będzie zmuszony ogłosić wstrzymanie naboru nowych wniosków kredytowych. Zaplanowane w budżecie środki na wsparcie beneficjentów tego

programu na lata 2023 i 2024 są już bowiem na wyczerpaniu.

Związek Banków Polskich aktywnie uczestniczy w toczących się debatach i konsultacjach, których celem jest wypracowanie propozycji i rekomendacji rozwiązań podnoszących efektywność działań polskiego sektora bankowego z korzyścią dla polskiej gospodarki, w tym również propozycji finansowania rozwoju budownictwa mieszkaniowego, zarówno po stronie popytu, jak i podaży na rynku mieszkaniowym. Dostrzegamy bowiem szansę na realizację odpowiedzialnego, systemowego działania w tym obszarze w oparciu o zapisy umowy koalicyjnej. Podstawową kwestią, nie tylko zresztą dla sektora bankowego, jest odwrócenie budowanej od dłuższego czasu przez instytucje rządowe atmosfery powszechnej podważalności długoterminowych umów między konsumentami a bankami, co stanowi największe zagrożenie dla stabilności polskiego systemu finansowego. Obowiązkiem państwa jest przerwanie tego procesu. My ze

swojej strony proponujemy udział w procesie budowy długoterminowych, systemowych rozwiązań dla stworzenia nowego rynku kredytów mieszkaniowych. Proponujemy zweryfikowane przez lata rozwiązania i instrumenty finansowe zapewniające w sąsiednich krajach nieporównywalnie efektywniejsze zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych obywateli.

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

dr Jacek Furga

---

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

# ANALIZA OTOCZENIA RYNKOWEGO

Mimo pewnego zaostrzenia polityki kredytowej przez część banków, trzeci kwartał roku 2023 ponownie przyniósł dynamiczne wzrosty zarówno liczby, jak i wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych. Wzrost zainteresowania kredytem mieszkaniowym związany był przede wszystkim z wejściem w życie programu „Bezpieczny kredyt 2%”. W ciągu trzech pierwszych miesięcy obowiązywania programu jego potencjalni beneficjenci złożyli do banków ponad 50 tysięcy wniosków o kredyt, z czego podpisano niecałe 15 tysięcy umów kredytowych. Wejście w życie rządowego programu było też podstawowym czynnikiem stymulującym popyt na mieszkania i to w warunkach malejącej podaży mieszkań. Poza dysproporcją wielkości popytu i podaży na rynku mieszkaniowym, istotnym czynnikiem wzrostu cen było również dostosowywanie cen ofertowych mieszkań do limitów wysokości kredytów obowiązujących w programie, obserwowane zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. W efekcie mieliśmy do czynienia z dynamicznymi, w niektórych lokalizacjach przekraczającymi poziom 7% w skali kwartału, wzrostami średnich cen na rynkach największych polskich miast.

Trzeci kwartał 2023 roku był także czwartym z kolei okresem wzrostu aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym. Deweloperzy rozpoczęli budowę 32 242 mieszkań, a więc o 31,39% więcej niż w poprzednim kwartale. Po wyraźnym spadku wielkości produkcji deweloperskiej w drugiej połowie ubiegłego roku, mamy zatem powrót do poziomu zbliżonego do notowanego w latach 2018–2019.

Na rynku najmu trzeci kwartał 2023 roku tradycyjnie przyniósł sezonowy wzrost popytu, zgłaszanego zwłaszcza przez studentów, a także wzrost podaży mieszkań na wynajem. W rezultacie obserwowaliśmy niewielkie zmiany wysokości czynszów na większości rynków objętych

analizą. Perspektywy rynku najmu będą ściśle związane z rozwojem sytuacji, w tym zwłaszcza kształtowaniem się poziomu cen na rynku mieszkaniowym. Przy stabilizacji poziomu czynszów, wzrosty cen mieszkań oznaczają zarówno obniżenie atrakcyjności inwestowania w mieszkania do wynajęcia, a więc potencjalnie spadek podaży, jak i wzrost atrakcyjności samego najmu, czyli wzrost popytu.

Najważniejsze czynniki kształtujące sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych w III kwartale 2023 roku to:

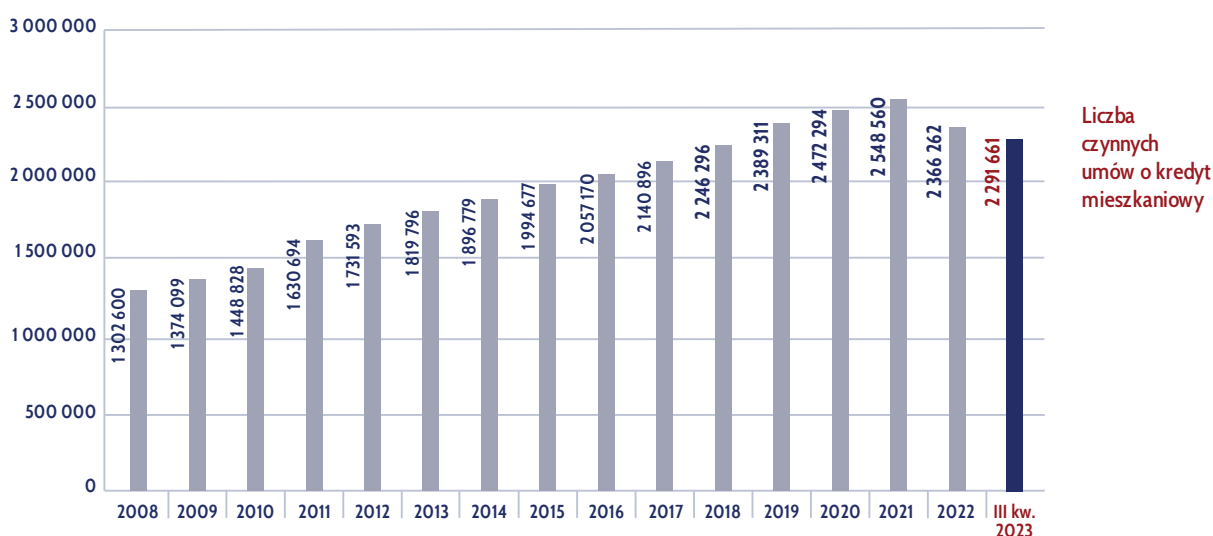
- wejście w życie rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%”;
- obniżenie przez RPP na posiedzeniu 7 września br. stóp procentowych NBP (Stopa referencyjna została obniżona z poziomu 6,75% do 6,00%);
- spadający poziom inflacji – w III kwartale 2023 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS wyniósł 99,7 w odniesieniu do II kwartału bieżącego roku;
- wzrost PKB – w trzecim kwartale 2023 PKB (niewyrównany sezonowo) zwiększył się realnie o 0,4% r/r.;
- wyraźny wzrost poziomu aktywności sektora deweloperskiego;
- nieznaczne spadki cen materiałów budowlanych: ceny we wrześniu 2023 r., były niższe w stosunku do notowanych we wrześniu 2022 r. średnio o 0,6%. W okresie 9 miesięcy bieżącego roku tempo wzrostu cen wyniosło 6% (r/r). Wzrost cen odnotowano w 17 grupach towarowych (dane PSB Handel S.A.).

# SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

## Czynne kredyty mieszkaniowe

Według stanu na dzień 30 września bieżącego roku, liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce osiągnęła poziom **2 291 661** sztuk. Oznacza to spadek o **3,15%**, czyli nominalnie o **10 999** kredytów,

w porównaniu do stanu na koniec II kwartału br. Tym samym, III kwartał 2023 roku był siódmym okresem spadkowego trendu wielkości portfela kredytów hipotecznych obsługiwanych przez banki.

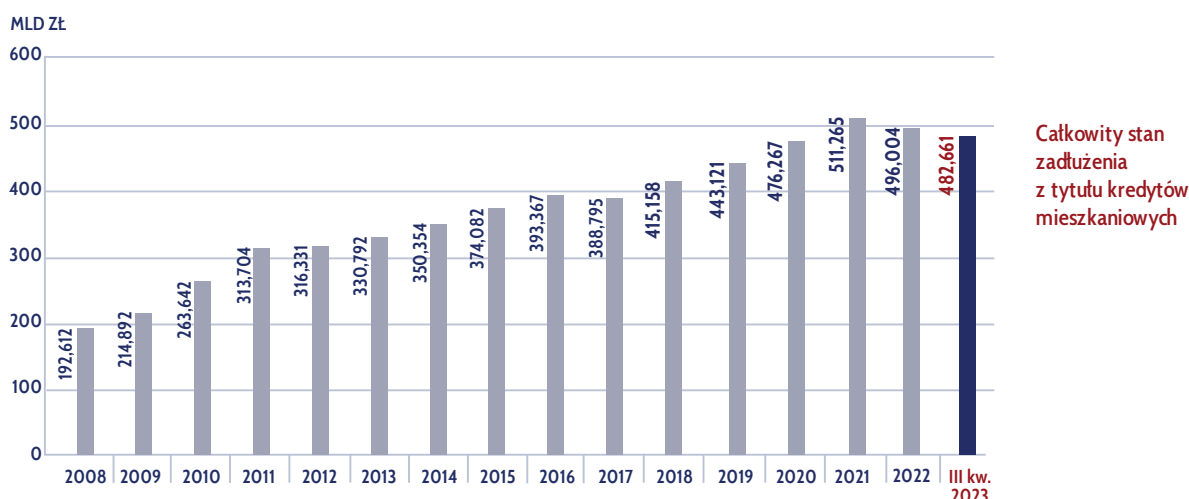


ŹRÓDŁO: SARFIN

## Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych na koniec III kwartału br. wyniósł **482,661 mld zł** wobec **478,634 mld zł** na koniec poprzedniego kwartału. W okresie

od lipca do września bieżącego roku zarejestrowano niewielki wzrost łącznej wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe - o **0,84%**, czyli o **4,027 mld zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN



## Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

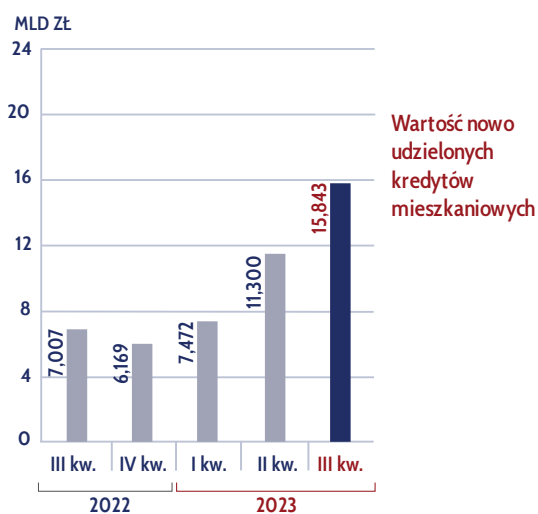
W III kwartale br. liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **40 749**, czyli o **32,31%** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału (nominalnie więcej o **9 951** kredytów). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **15,843 mld zł**, co oznacza wzrost o **4 543 mln zł**, czyli **40,20%** w odniesieniu do II kwartału bieżącego roku.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (III kwartału 2022 r.), zawarto o **19 531** (czyli **92,05%**) więcej umów kredytowych, a ich wartość była wyższa o **8,835 mld zł (126,09%)**.

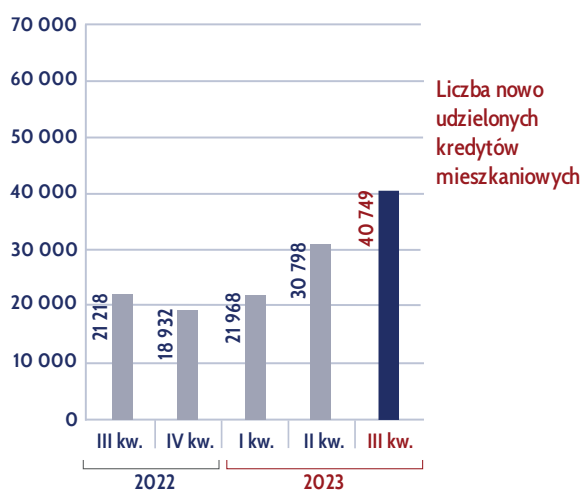
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
III kw. 2022	7,007	48,23% ↓	21 218	44,74% ↓
IV kw. 2022	6,169	11,97% ↓	18 932	10,77% ↓
I kw. 2023	7,472	21,14% ↑	21 968	16,04% ↑
II kw. 2023	11,300	51,22% ↑	30 798	40,19% ↑
<b>III kw. 2023</b>	<b>15,843</b>	<b>40,20% ↑</b>	<b>40 749</b>	<b>32,31% ↑</b>

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

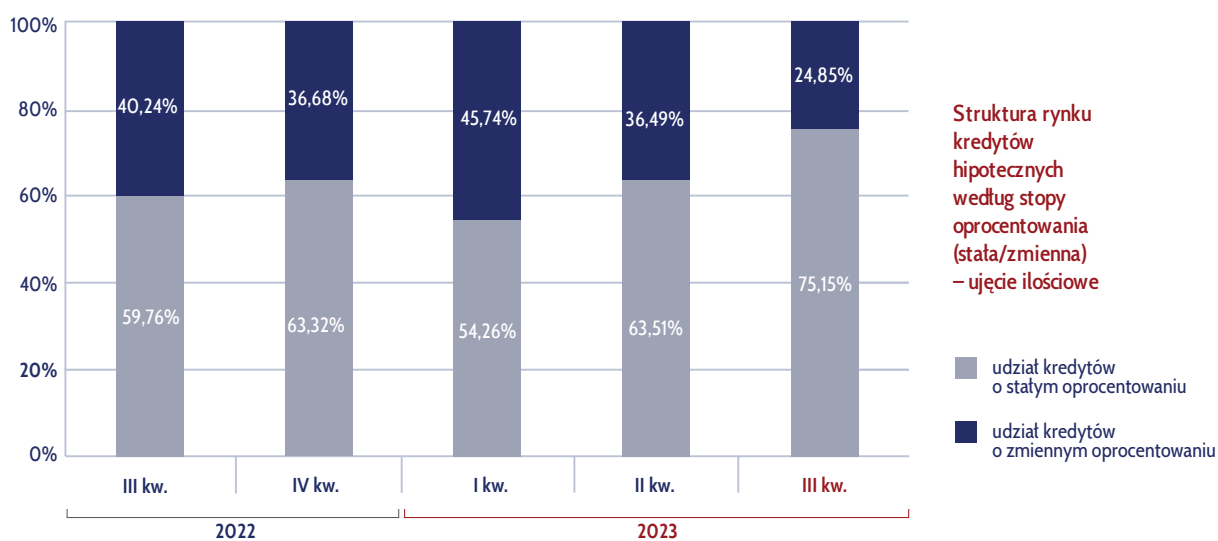


ŹRÓDŁO: SARFIN

## Kredyty o okresowo stałej stopie procentowej

W okresie od lipca do września 2023 roku banki udzieliły **34 398** 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 **30 623**, co stanowiło **75,15%** łącznej liczby nowo udzielonych kredytów hipotecznych. Wobec odsetka notowanego w poprzednim kwartale oznaczało to wzrost o **11,64 p.p.**

Łączna wartość kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu udzielonych w III kwartale 2023 roku wyniosła **12,305 mld zł**. Wartość nowych kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu wyniosła **11,828 mld zł**, co stanowiło **74,67%** łącznej kwoty nowo udzielonych kredytów hipotecznych. Odsetek ten był wyższy od notowanego kwartał wcześniej o **12,42 p.p.**

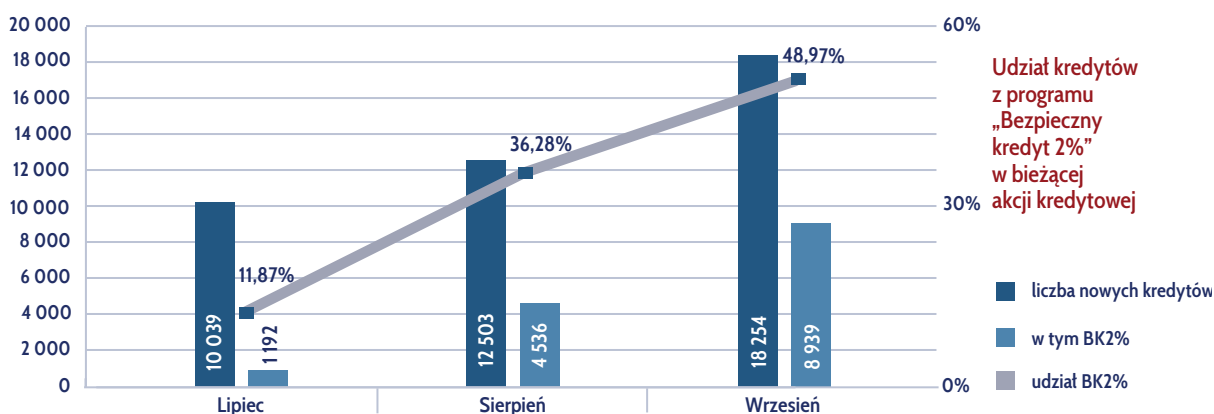


ŹRÓDŁO: DANE KOMITETU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI ZBP

## Bezpieczny kredyt 2%

Wzrost udziału kredytów o okresowo stałej stopie jest również efektem uruchomionego w lipcu br. programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. W ramach tego programu udzielane są wyłącznie kredyty o stałej stopie na okres pierwszych 10 lat spłaty kredytu, jednak wysokość oprocentowania może ulec zmianie po upływie pierwszych 5 lat spłaty. W pierwszych trzech miesiącach, a dosłownie wręcz w pierwszych dniach funkcjonowania programu banki zostały zasypane wnioskami kredytowymi. W sumie w III kwartale br. w ramach programu „Bezpieczny Kredyt 2%” do banków wpłynęło **50 138** wniosków kredytowych, z których do końca trzeciego kwartału pozytywnie rozpatrzono **14 667**, co stanowi równie **40%** łącznej liczby udzielonych w tym kwartale kredytów mieszkaniowych. Trudno się dziwić tak wysokiej popularności przedwyborczego programu mieszkaniowego, w którym budżet pokrywa około 70% kosztów odsetek. Przy obecnym poziomie stóp

procentowych kredytów mieszkaniowych beneficjent programu, który sięgnie po kredyt w wysokości 600 tys. złotych, może liczyć na dopłatę z budżetu państwa w wysokości ponad 30 tys. złotych tylko w pierwszym roku. A dopłaty przysługują przez pierwszych 10 lat spłaty kredytu. Pod znakiem tego programu przebiegał będzie również IV kwartał br. Pod znakiem zapytania staje natomiast los programu w roku 2024 i kolejnych, ze względu na przewidziane środki budżetowe na dopłaty. Liczba zgłoszonych wniosków, z których kolejne będą rozpatrywane w kolejnych miesiącach, konsumuje środki przewidziane w budżecie nie tylko na ten rok, lecz również na rok 2024. Czy będziemy świadkami powtórki z roku 2017, gdy w związku z wykorzystaniem 95% środków budżetowych przewidzianych na rok 2017 na obsługę programu „Mieszkanie dla Młodych”, Bank Gospodarstwa Krajowego z dniem 01 lutego 2017 wstrzymał przyjmowanie wniosków?



ŹRÓDŁO: SARFIN

	LICZBA NOWYCH KREDYTÓW	W TYM BK2%	UDZIAŁ BK2%
VII 2023	10 039	1 192	11,87%
VIII 2023	12 503	4 536	36,28%
IX 2023	18,254	8 939	48,97%
<b>III kw. 2023</b>	<b>40 796</b>	<b>14 667</b>	<b>35,95%</b>

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Waluta kredytu

W III kwartale br. złotowe kredyty mieszkaniowe stanowiły **99,31%** wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli o **0,78 p.p.** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim w portfelu nowych kredytów niezmiennie utrzymuje się na poziomie **0,01%**. O **0,73 p.p.**, do **0,65%**, spadł udział w rynku kredytów denominowanych w euro. Kredyty udzielone w innych obcych walutach stanowiły **0,03%** rynku, czyli

mniej o **0,05 p.p.** niż w II kwartale bieżącego roku.

W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, udział wartości nowo udzielonych kredytów w złotych był niższy o **1,79 p.p.**, odsetek kredytów mieszkaniowych w euro spadł o **1,68 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych spadł o **0,11 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim nie zmienił się.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
III kw. 2022	97,52%	0,01%	2,33%	0,14%
IV kw. 2022	97,76%	0,01%	2,11%	0,12%
I kw. 2023	98,31%	0,01%	1,57%	0,11%
II kw. 2023	98,53%	0,01%	1,38%	0,08%
<b>III kw. 2023</b>	<b>99,31%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,65%</b>	<b>0,03%</b>

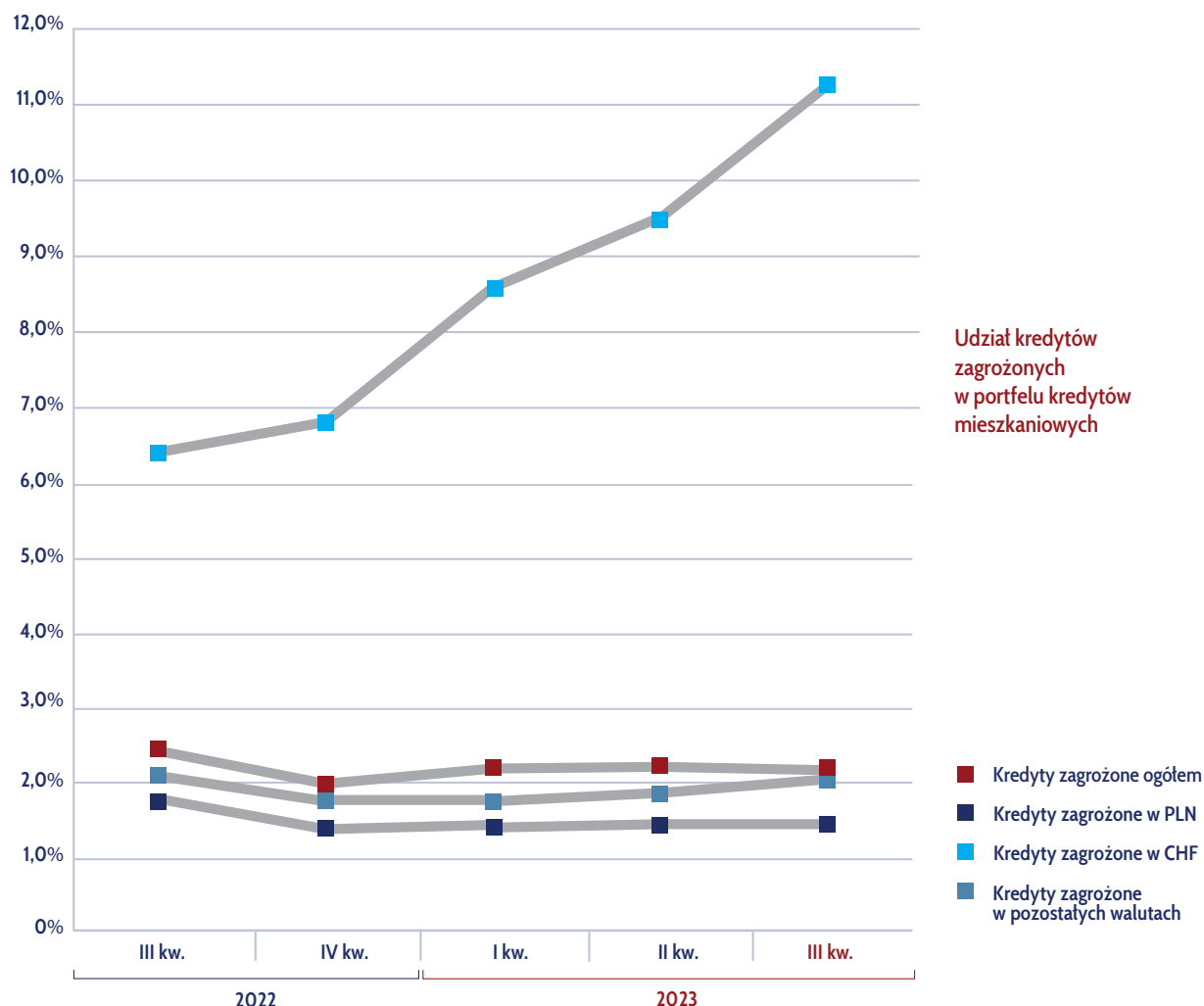
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Jakość portfela kredytowego

Na koniec września 2023 r. udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,27%**, a zatem spadł o **0,04 p.p.** wobec poziomu notowanego w poprzednim kwartale. Złotowe kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie na koniec września br. stanowiły **1,57%** portfela kredytów złotówkowych, a zatem ich odsetek nie zmienił się. Udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim na koniec kwartału wyniósł **11,24%** portfela i był wyższy o **1,82 p.p.**

niż kwartał wcześniej. Udział kredytów zagrożonych w pozostałych walutach wzrósł do **2,04%** (więcej o **0,13 p.p.**).

W porównaniu do III kwartału 2022 roku udział mieszkaniowych kredytów zagrożonych ogółem spadł o **0,23 p.p.**, udział złotych kredytów z zaległościami w spłacie był niższy o **0,27 p.p.**, udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim wzrósł o **4,86 p.p.**, natomiast w pozostałych obcych walutach spadł o **0,03 p.p.**



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
III kw. 2022	2,50%	1,84%	6,37%	2,08%
IV kw. 2022	2,11%	1,48%	6,80%	1,84%
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%

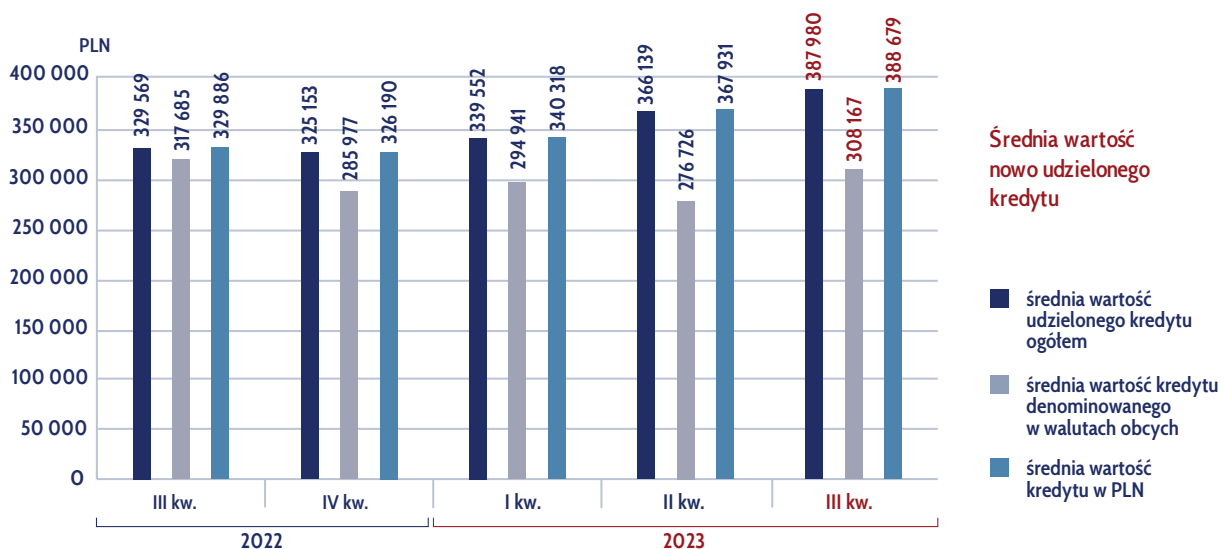
Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH NBP

## Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem notowana w III kwartale 2023 roku wyniosła **387 980 zł**, czyli wzrosła o **21 841 zł (5,97%)** w porównaniu z wartością z poprzedniego kwartału. Przeciętna wartość kredytu walutowego wzrosła o **31 441 zł**, czyli o **11,36%**, i wyniosła **308 167 zł**, natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotówkach wyniosła **388 679 zł**, co oznaczało wzrost o **20 748 zł (5,64%)** w stosunku do wartości zanotowanej w II kwartale bieżącego roku.

W odniesieniu do III kwartału 2022 roku, przeciętna wartość nowego kredytu mieszkaniowego udzielonego w rodzimej walucie była wyższa o **17,82%** (nominalnie o **58 794 zł**), a średnia wartość kredytu denominowanego w obcych walutach była niższa o **3,00%** (czyli o **9 518 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale była wyższa o **17,72%**, czyli nominalnie o **58 411 zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

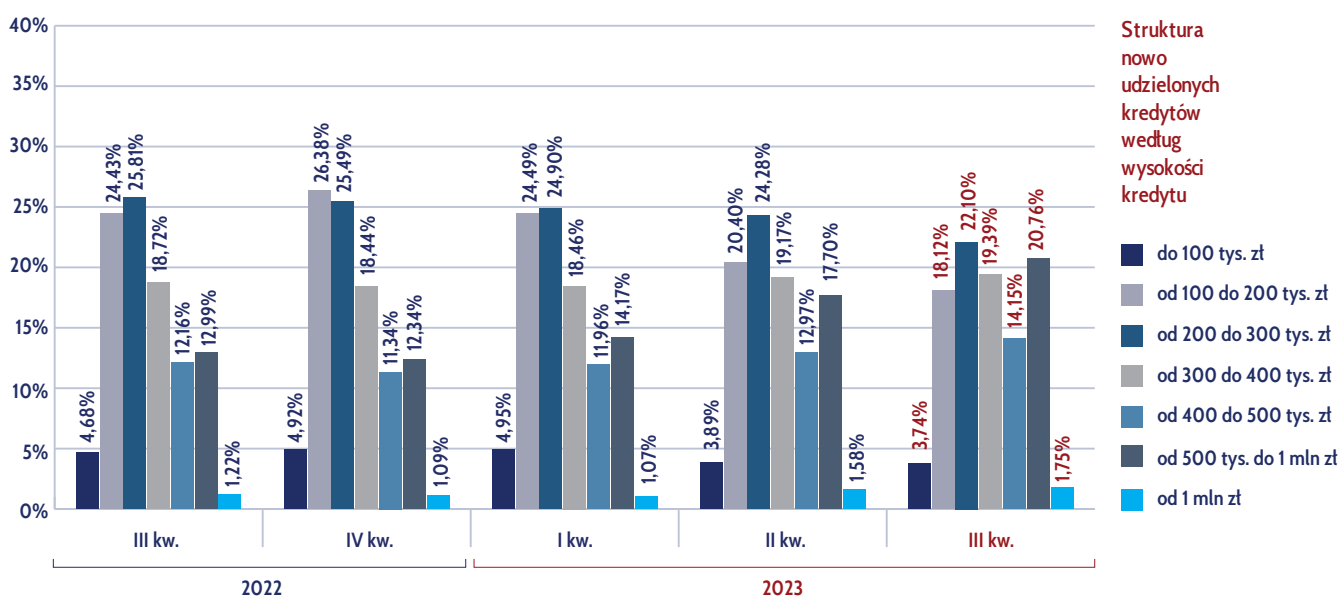
OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
III kw. 2022	329 569	317 685	329 886
IV kw. 2022	325 153	285 977	326 190
I kw. 2023	339 433	294 941	340 318
II kw. 2023	366 139	276 726	367 931
III kw. 2023	387 980	308 167	388 679

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Struktura wysokości kredytu

W porównaniu do notowań z poprzedniego kwartału, III kwartał bieżącego roku przyniósł dalsze wzrosty udziałów kredytów o wartości powyżej 300 tys. zł. Najwyższy wzrost zanotowano ponownie dla kategorii kredytów o wartości między 500 tys. i 1 mln zł – **3,06 p.p.** Spadły natomiast udziały wszystkich pozostałych kategorii kredytów. Najgłębszy spadek zanotowano w przypadku kredytów o kwotach od 100 do 200 tys. zł – o **2,28 p.p.**

W porównaniu do III kwartału 2022 roku o **7,77 p.p.** wzrosły udziały kategorii kredytów o kwocie między **500 tys. i 1 mln zł**. Największy spadek zanotowano w przypadku udziału kredytów o kwotach od **100 do 200 tys. zł** (o **6,31 p.p.**).



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023	II kw. 2023	III kw. 2023
do 100 tys. zł	4,68%	4,92%	4,95%	3,89%	3,74%
od 100 do 200 tys. zł	24,43%	26,38%	24,49%	20,40%	18,12%
od 200 do 300 tys. zł	25,81%	25,49%	24,90%	24,28%	22,10%
od 300 do 400 tys. zł	18,72%	18,44%	18,46%	19,17%	19,39%
od 400 do 500 tys. zł	12,16%	11,34%	11,96%	12,97%	14,15%
od 500 tys. do 1 mln zł	12,99%	12,34%	14,17%	17,70%	20,76%
od 1 mln zł	1,22%	1,09%	1,07%	1,58%	1,75%

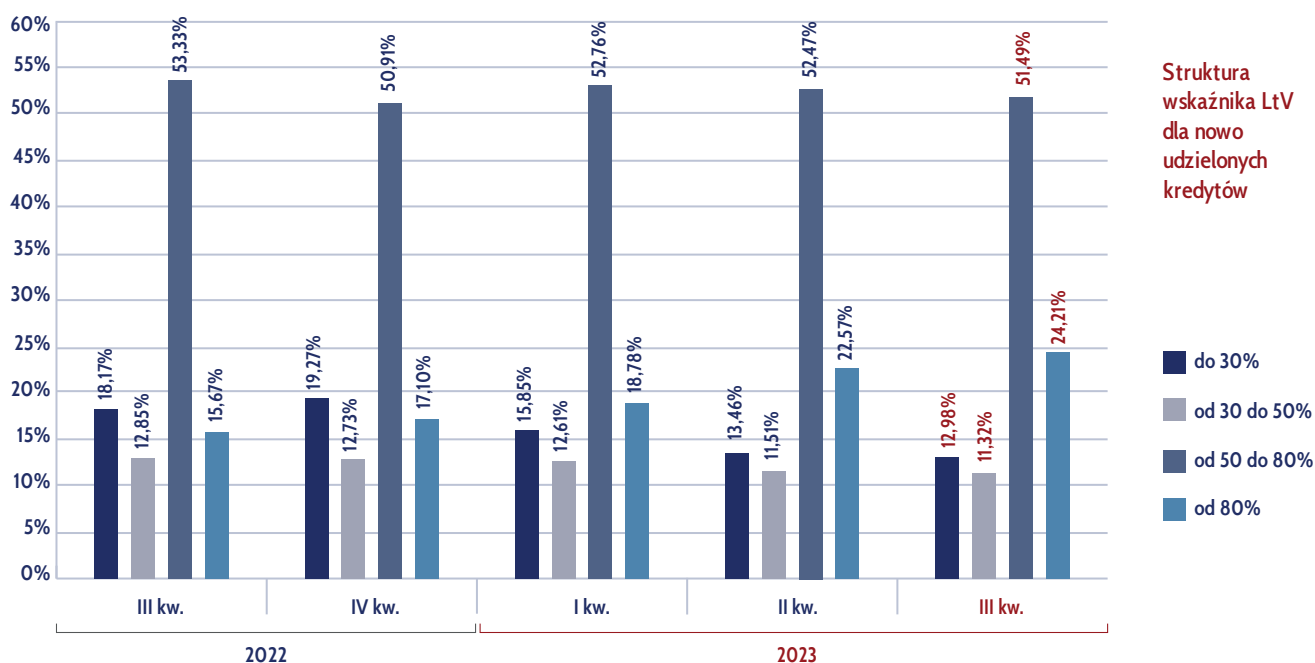
Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Struktura wg wskaźnika LtV

W III kwartale 2023 roku ponownie zanotowano wzrost udziału kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80%. Ich odsetek zwiększył się o **1,64 p.p.** do **24,21%**. Udział kredytów o LtV na poziomie od 50 do 80% spadł o **0,98 p.p.** i wyniósł **51,49%**. Udział kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% spadł o **0,18 p.p.**, do **11,32%**, natomiast w przypadku kredytów z LtV do 30% zanotowano spadek o **0,48 p.p.**, do poziomu **12,98%**.

W odniesieniu do III kwartału 2022 roku, niższe wartości zanotowano w przypadku wszystkich kategorii kredytów o wskaźniku LtV do 80% – odpowiednio o **5,17 p.p.** w przypadku kredytów o LtV do 30%, **1,53 p.p.** dla kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% i o **1,84 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 **8,54 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2022	II kw. 2023	III kw. 2023
do 30%	18,15%	19,27%	15,85%	13,46%	12,98%
od 30 do 50%	12,85%	12,73%	12,61%	11,51%	11,32%
od 50 do 80%	53,33%	50,91%	52,76%	52,47%	51,49%
od 80%	15,67%	17,10%	18,78%	22,57%	24,21%

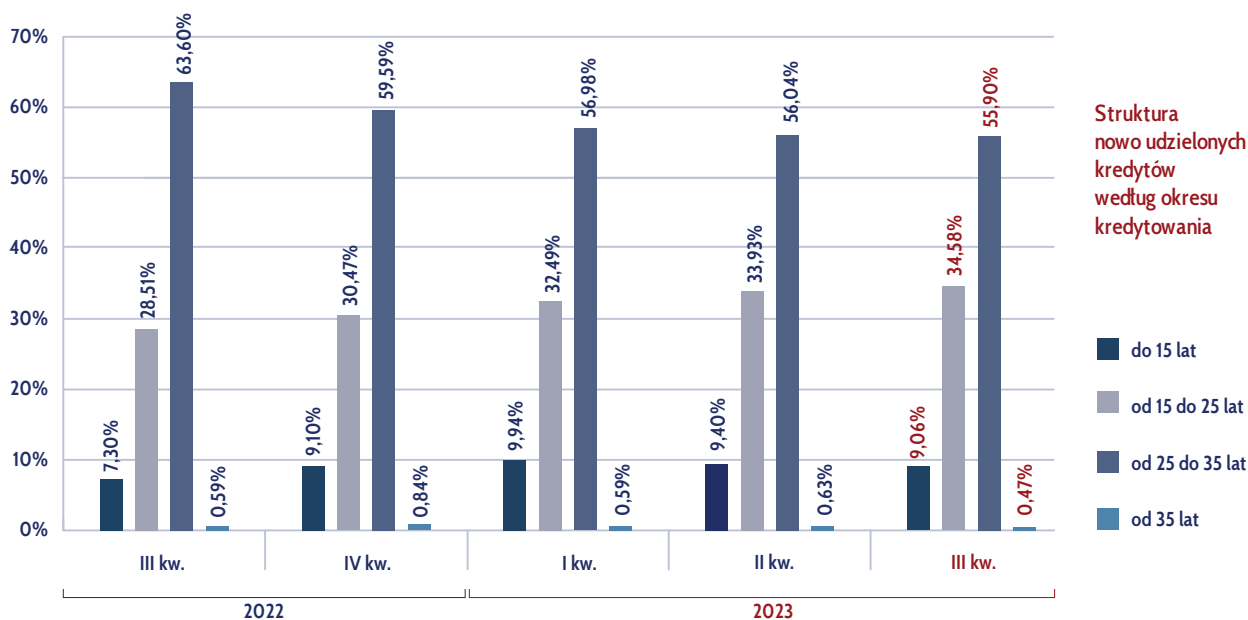
Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Okres kredytowania

W III kwartale 2023 roku w strukturze nowych kredytów mieszkaniowych ze względu na okres kredytowania ponownie zanotowano niewielkie zmiany. O **0,64 p.p.** wzrósł udział kredytów o okresie zapadalności od 15 do 25 lat. W pozostałych kategoriach zanotowano nieznaczne spadki, nieprzekraczające poziomu 1 p.p.: o **0,13 p.p.** spadł udział kredytów zaciągniętych na okres od 25 do 35 lat, o **0,34 p.p.** udział kredytów o okresie zapadalności poniżej 15 lat, natomiast udział kredytów o okresie zapadalności przekraczającym 35 lat był mniejszy o zaledwie **0,17 p.p.**

W porównaniu do wyników notowanych w III kwartale 2022 roku, wzrosły udziały kredytów o okresie zapadalności do 15 lat (o **1,75 p.p.**) oraz od 15 do 25 lat (o **6,07 p.p.**), natomiast spadły wysokości udziałów pozostałych kategorii – odpowiednio o **7,70 p.p.** w przypadku kredytów między 25 i 35 lat i o **0,12 p.p.** w przypadku kredytów o okresie zapadalności powyżej 35 lat.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023	II kw. 2023	III kw. 2023
do 15 lat	7,30%	9,10%	9,94%	9,40%	9,06%
od 15 do 25 lat	28,51%	30,47%	32,49%	33,93%	34,58%
od 25 do 35 lat	63,60%	59,59%	56,98%	56,04%	55,90%
od 35 lat	0,59%	0,84%	0,59%	0,63%	0,47%

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania



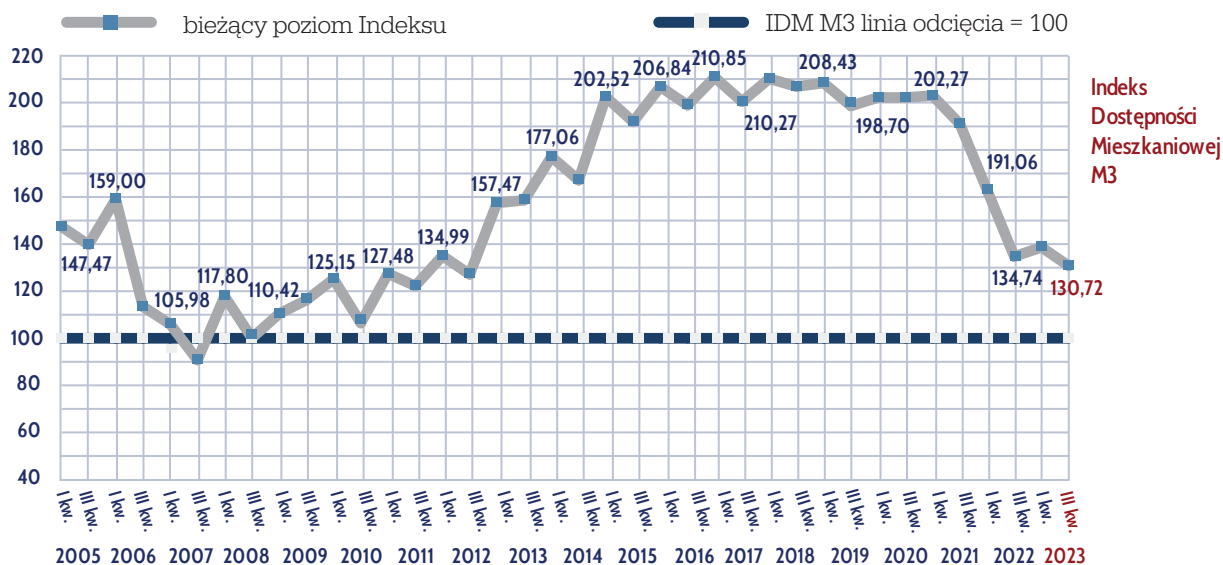
## Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

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 2023 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 **7,79%** w stosunku do II kwartału 2023 roku;
- niewielki spadek oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w III kwartale 2023 roku wyniosło **8,08%** (w II kwartale 2023 roku oprocentowanie wyniosło **8,65%**);

- spadek średnich dochodów rodziny brutto o **2,70%** w III kwartale 2023 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- nieznaczny spadek 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 **0,30%** w odniesieniu do II 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 2,52%. Po uwzględnieniu wzrostu cen mieszkań, wysokość indeksu dostępności mieszkaniowej w III kwartale 2023 roku spadł o **6,72 pkt.**, tj. do poziomu **130,72 pkt.**

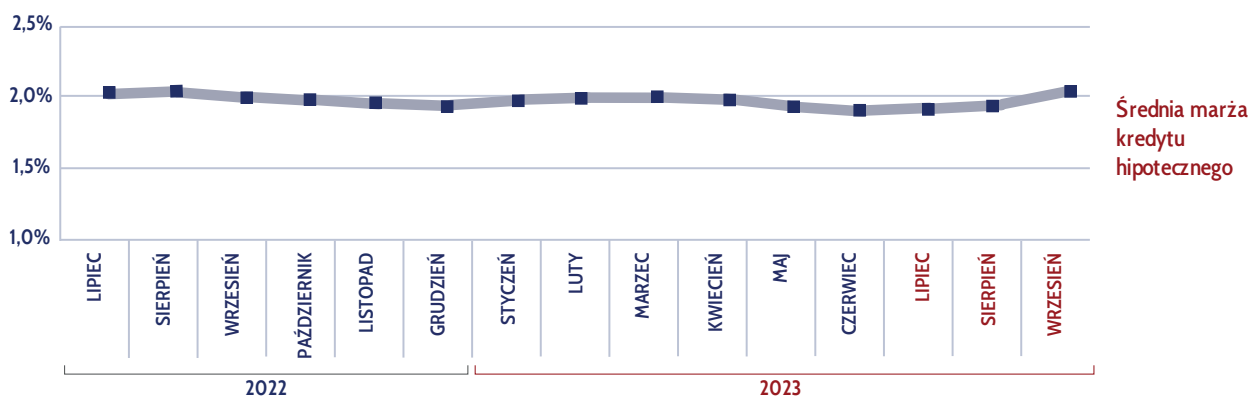


ŹRÓDŁO: ZBP, CENTRUM AMRON

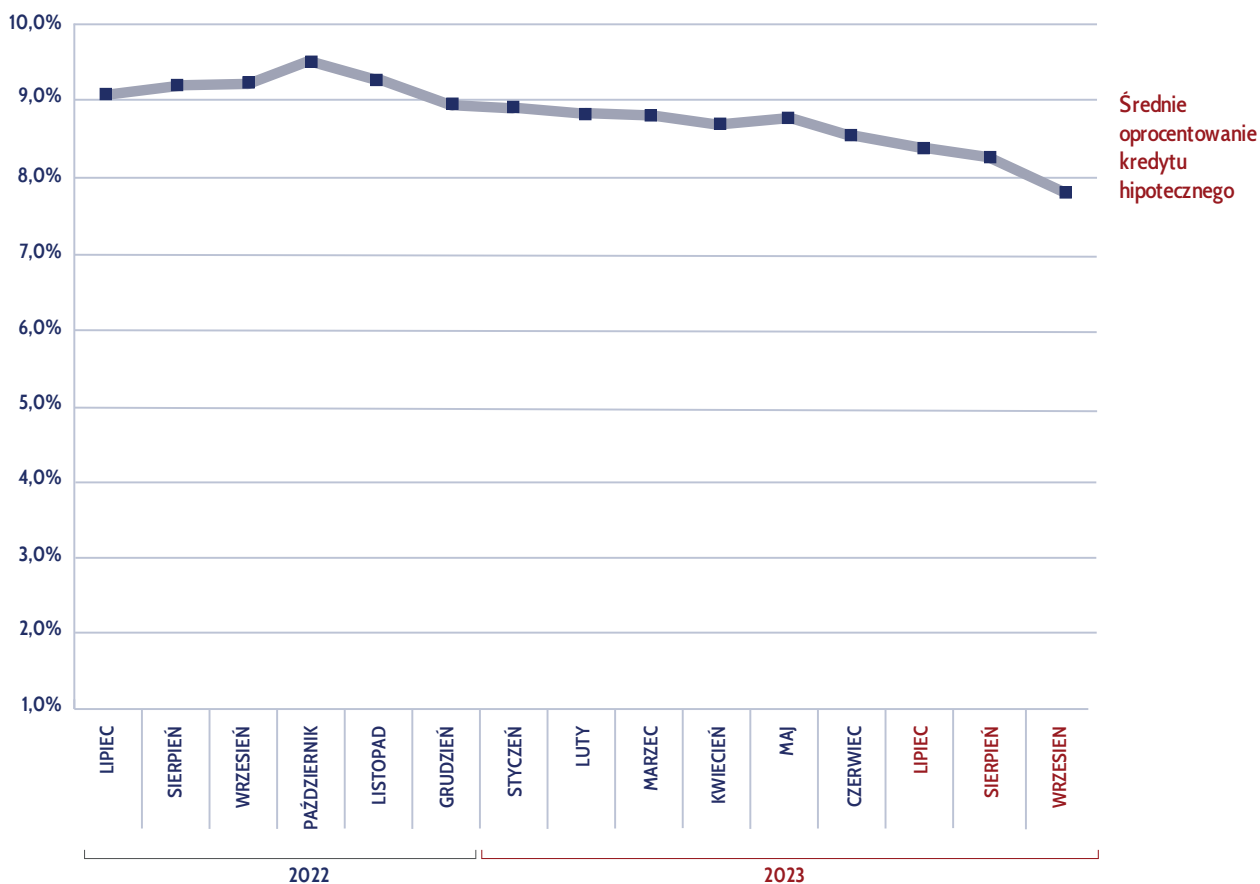
## Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Na koniec III kwartału 2023 r. średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **2,01%**, czyli więcej o **0,06 p.p.** w porównaniu do końca II kwartału bieżącego roku. W odniesieniu do stanu na koniec analogicznego okresu 2022 roku, średnia marża kredytu hipotecznego była niższa o **0,03 p.p.**

Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec czerwca 2023 roku wyniosło **7,79%**, czyli o **0,82 p.p.** mniej w porównaniu z końcem poprzedniego kwartału. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, przeciętne oprocentowanie było niższe o **1,14 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

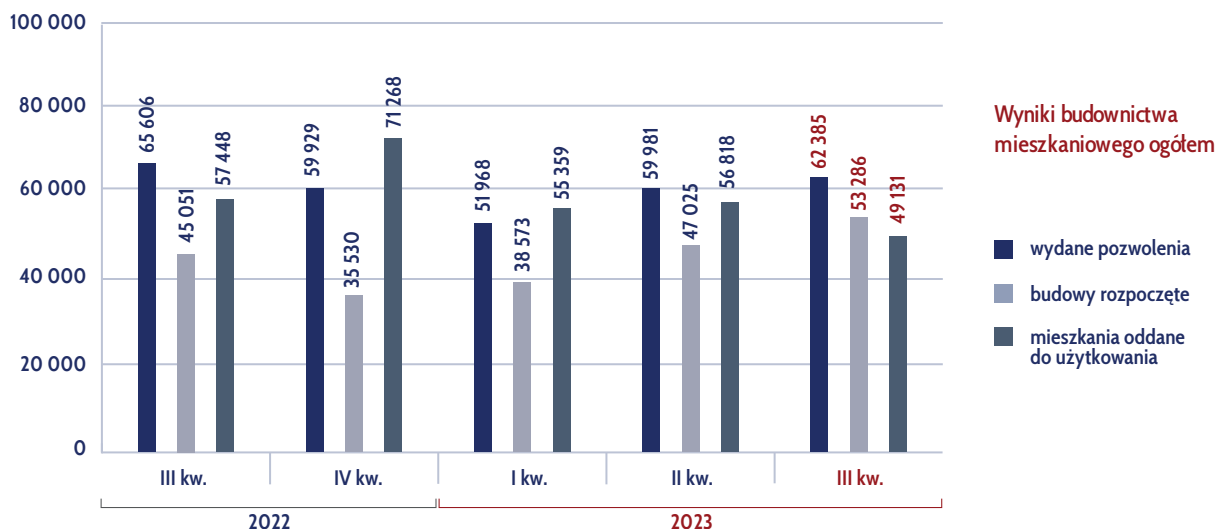
# SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

## Budownictwo mieszkaniowe ogółem

Trzeci kwartał 2023 roku przyniósł dalszy wzrost aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym. Co prawda w stosunku do notowań z poprzedniego kwartału liczba mieszkań oddanych do użytkowania w III kwartale 2023 r. była niższa o **13,53%** (oddano do użytkowania **49 131** mieszkań), jednak w przypadku pozostałych dwóch wskaźników, świadczących o bieżącym nastawieniu inwestorów, zanotowano wzrosty: o **13,31%** wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto – w badanym okresie było ich **53 286**, a do **62 385**

(o **4,01%**) wzrosła liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym.

W porównaniu do III kwartału 2022 roku, liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto była wyższa o **18,28%**, a liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym spadła o **4,91%**. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania była niższa niż rok wcześniej o **14,48%**.



ŹRÓDŁO: GUS

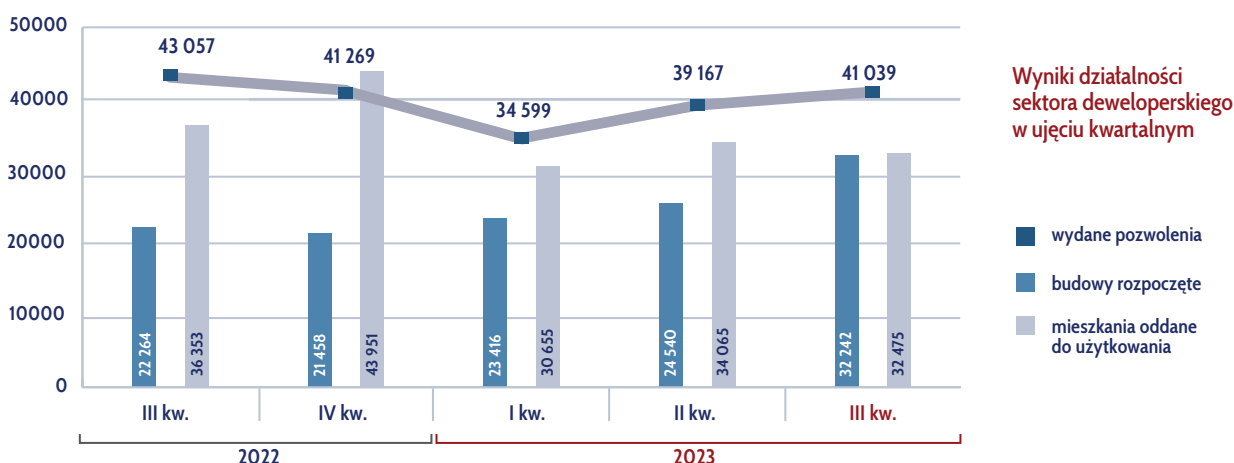
## Wyniki działalności sektora deweloperskiego

W trzecim kwartale bieżącego roku deweloperzy rozpoczęli budowę **32 242** mieszkań, a więc aż o **31,39%** więcej niż kwartał wcześniej. Liczba mieszkań, na budowę których deweloperzy uzyskali w tym okresie pozwolenie, wyniosła **41 039**, co oznaczało wzrost o **4,78%**. Spadek odnotowano natomiast w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania. W trzecim kwartale roku było ich **32 475**, a zatem o **4,67%** mniej niż w kwartale poprzednim.

W porównaniu do wyników osiągniętych przez sektor deweloperski w analogicznym okresie poprzedniego roku, ponownie zanotowano spadki dwóch wskaźników: o **4,96%** spadła liczba mieszkań, na budowę których deweloperzy uzyskali pozwolenie, natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania była niższa o **10,67%**. Dynamiczny wzrost

zanotowano w tym okresie w przypadku liczby rozpoczętych budów. W III kwartale 2023 roku deweloperzy rozpoczęli budowę **32 242** mieszkań, a więc o **44,82%** więcej niż rok wcześniej.

W III kwartale 2023 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów stanowiła **65,78%** wszystkich pozwoleń na budowę uzyskanych w sektorze budownictwa mieszkaniowego (mniej o **0,48 p.p.** w stosunku do poprzedniego kwartału). Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, stanowiła **60,51%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (więcej o **8,32 p.p.** niż kwartał wcześniej), a liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów stanowiła **66,10%** wszystkich ukończonych mieszkań (więcej o **6,14 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału).



ŹRÓDŁO: GUS

	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023	II kw. 2023	III kw. 2023
wydane pozwolenia	43 057	41 269	34 599	39 167	41 039
budowy rozpoczęte	22 264	21 458	23 416	24 540	32 242
mieszkania oddane do użytkowania	36 353	43 951	30 655	34 065	32 475

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego w ujęciu kwartalnym

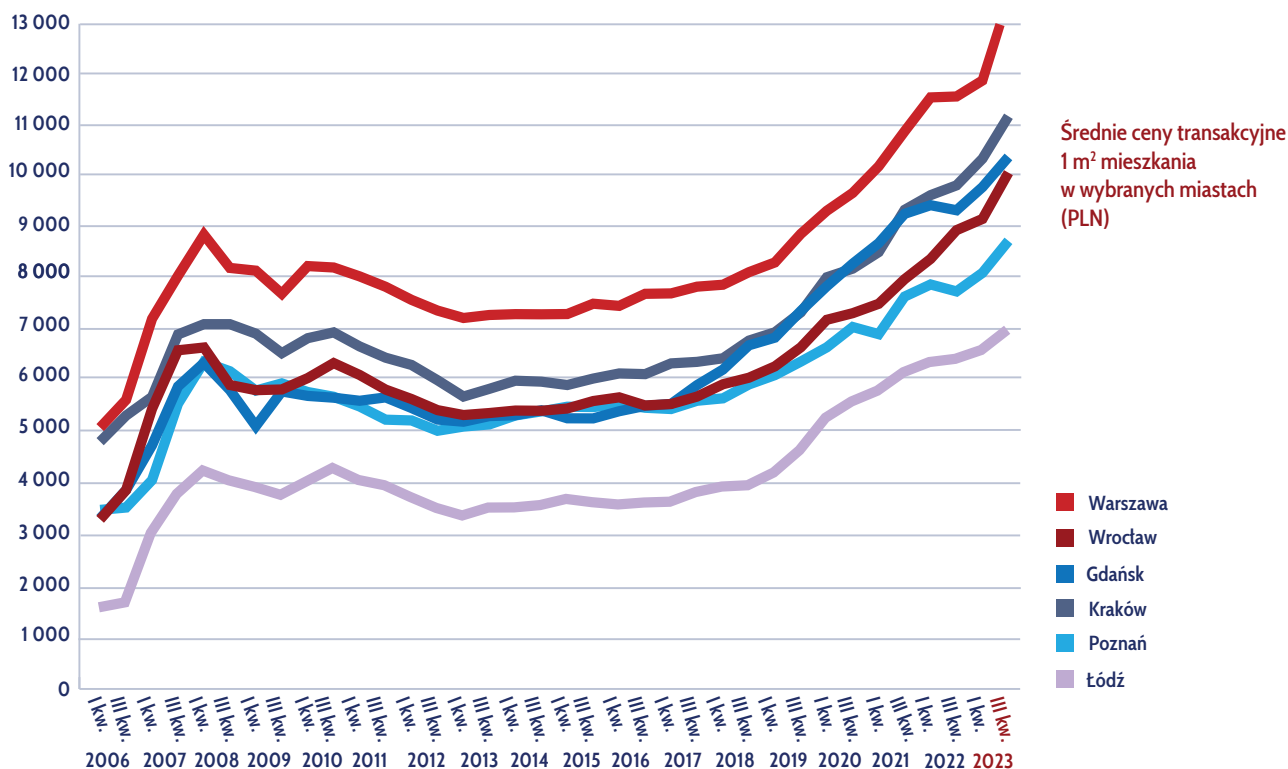
- wydane pozwolenia
- budowy rozpoczęte
- mieszkania oddane do użytkowania

Wyniki działalności sektora deweloperskiego w okresie III kw. 2022 r. – III kw. 2023 r.

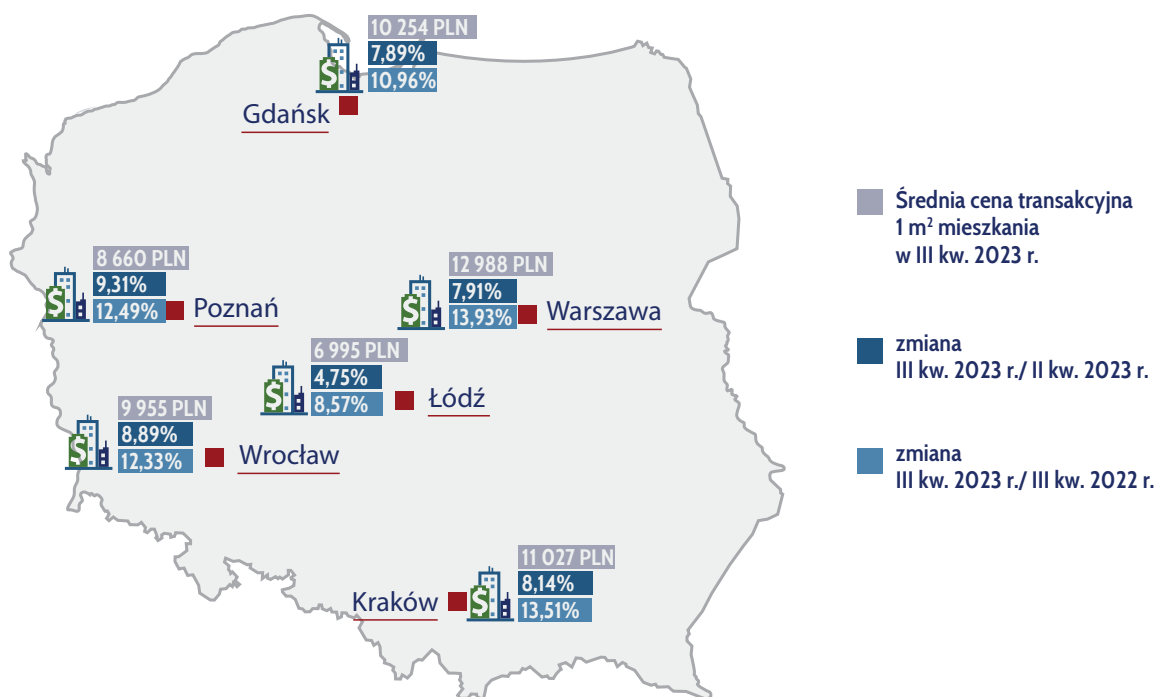
## Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Trzeci kwartał bieżącego roku przyniósł dynamiczne wzrosty cen mieszkań we wszystkich badanych lokalizacjach. Podstawowym czynnikiem stymulującym popyt na mieszkania i wzrosty cen było wejście w życie programu „Bezpieczny kredyt 2%” i znaczna liczba udzielonych w jego ramach kredytów hipotecznych w warunkach ograniczonej i malejącej podaży mieszkań. Ze wzrostami cen mieliśmy do czynienia zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, przy czym dane Centrum AMRON wskazują, że dla badanych lokalizacji tempo wzrostu cen na rynku wtórnym było wyższe od notowanego na rynku pierwotnym.

Największy wzrost średniej ceny transakcyjnej zanotowano w III kwartale 2023 roku w **Poznaniu** – **9,31%**. Średnia cena transakcyjna wyniosła tu **8 660 zł/mkw.** Nieco niższe wzrosty cen zanotowano we **Wrocławiu** (o **8,89%**) i **Krakowie** (o **8,14%**). Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w **Warszawie** wyniosła **12 988 zł/mkw.** i była wyższa niż kwartał wcześniej o **7,91%**. W **Gdańsku** zanotowano wzrost średniej ceny o **7,89%** (do **10 253 zł/mkw.**), natomiast najniższą dynamikę cen zanotowano w **Łodzi** – wzrost o **4,75%**, do **6 995 zł/mkw.**



ŹRÓDŁO: AMRON



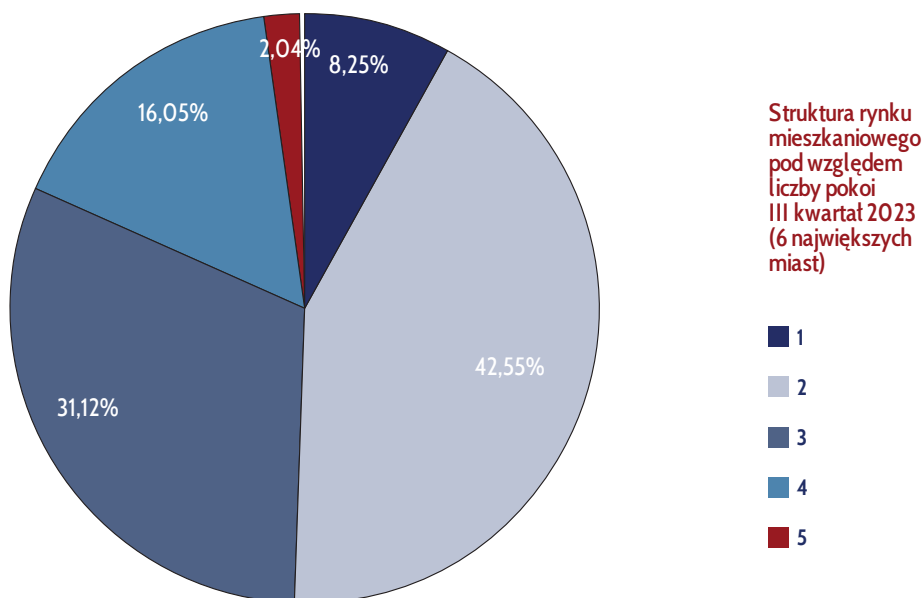
ŹRÓDŁO: AMRON

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

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

Mieszkania dwupokojowe są najliczniejszą grupą mieszkań podlegającą obrotowi. W III kwartale 2023 roku na rynkach mieszkaniowych największych sześciu miast Polski łącznie stanowiły przedmiot **42,55%** transakcji. Drugą pod względem częstotliwości obrotu grupą

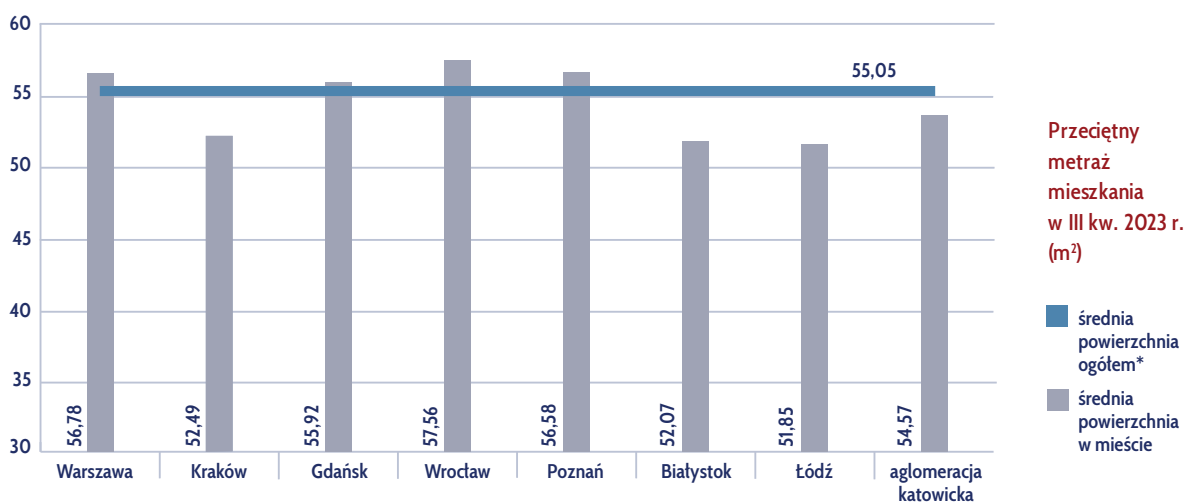
mieszkań były mieszkania trzypokojowe, których udział w rynku wyniósł **31,12%**. Zdecydowanie najrzadziej kupowano mieszkania największe – pięciopokojowe i większe. Ich udział w strukturze obrotu w badanym okresie wyniósł zaledwie **2,04%**.



ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w III kwartale 2023 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski, wzrosła w porównaniu do notowanej w poprzednim kwartale i wyniosła **55,05 mkw.** Najwyższą

średnią powierzchnię sprzedanych mieszkań odnotowano we **Wrocławiu (57,56 mkw.)** oraz **Warszawie (56,78 mkw.)**. Najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w **Łodzi**, gdzie przeciętny metraż wyniósł **51,85 mkw.**



\* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

## Średnie ceny transakcyjne mieszkań w miastach Polski

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

największych miastach aglomeracji katowickiej, w podziale na regiony.

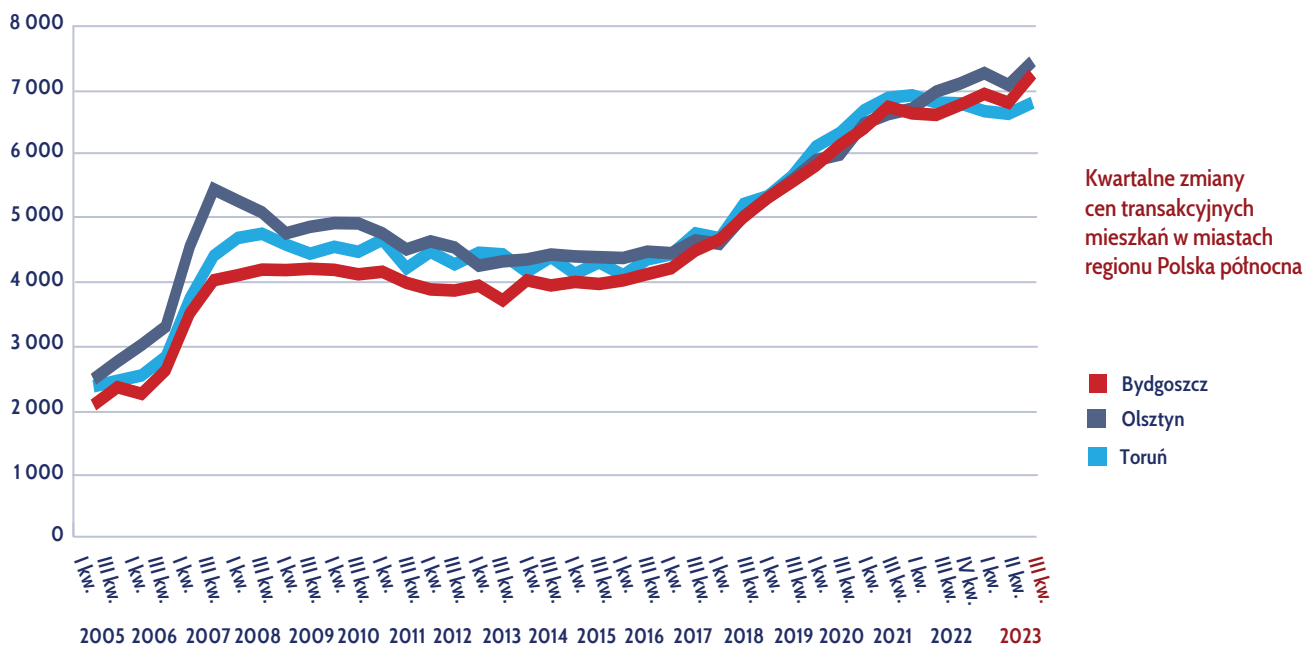
### Region – Polska północna

W III kwartale 2023 roku, wśród miast regionu północnego najwyższą cenę średnią 1 metra kwadratowego mieszkania zanotowano w **Olsztynie** – **7 299 zł**, co oznaczało wzrost o **6,61%** wobec wartości notowanej kwartał wcześniej. Była to

najbardziej dynamiczna zmiana średniej ceny notowaną w regionie w porównaniu z poprzednim kwartałem. Wzrosty średnich cen, odpowiednio o **5,21%** i **2,63%**, zanotowano również w pozostałych miastach – **Bydgoszczy** i **Toruń**.

miasto	Cena w III kw. 2023	Zmiana III kw.2023/II kw. 2023	Zmiana III kw. 2023/III kw. 2022
Bydgoszcz	7 103	6,61%	9,70%
Olsztyn	7 299	5,21%	6,79%
Toruń	6 665	2,63%	-0,03%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON



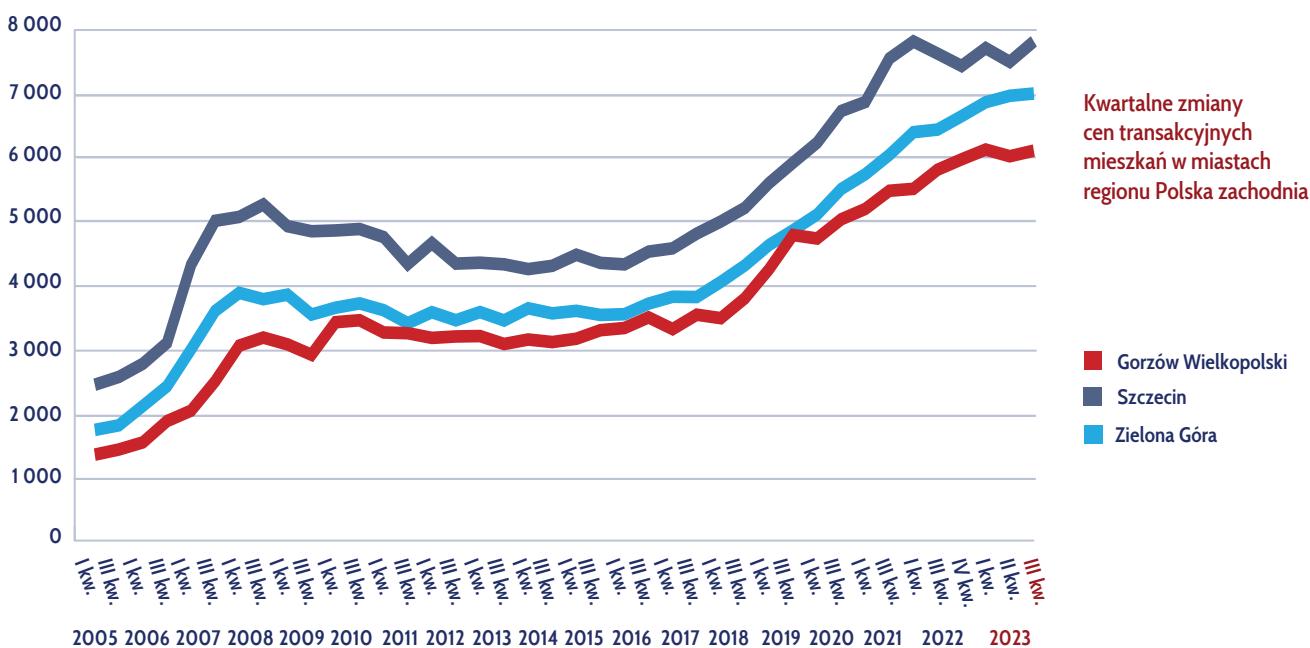
## Region – Polska zachodnia

Wśród miast Polski zachodniej najwyższą cenę średnią zanotowano tradycyjnie w **Szczecinie**. W III kwartale 2023 roku średnia cena metra kwadratowego mieszkania wynosiła tam przeciętnie **7 666 zł**, co oznaczało wzrost wobec wartości notowanej kwartał wcześniej o **4,29%**. Ponownie

również w **Szczecinie** zanotowano w III kwartale 2023 najwyższą, kwartalną dynamikę średniej ceny. Najniższą cenę średnią notowano w **Gorzowie Wielkopolskim** – **5 985 zł**. W ujęciu rocznym najwyższą dynamikę cen zanotowano natomiast ponownie w **Zielonej Górze** – wzrost o **8,78%**.

miasto	Cena w III kw. 2023	Zmiana III kw.2023/II kw. 2023	Zmiana III kw. 2023/III kw. 2022
Gorzów Wielkopolski	5 985	1,46%	5,16%
Szczecin	7 666	4,29%	2,51%
Zielona Góra	6 865	0,51%	8,78%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

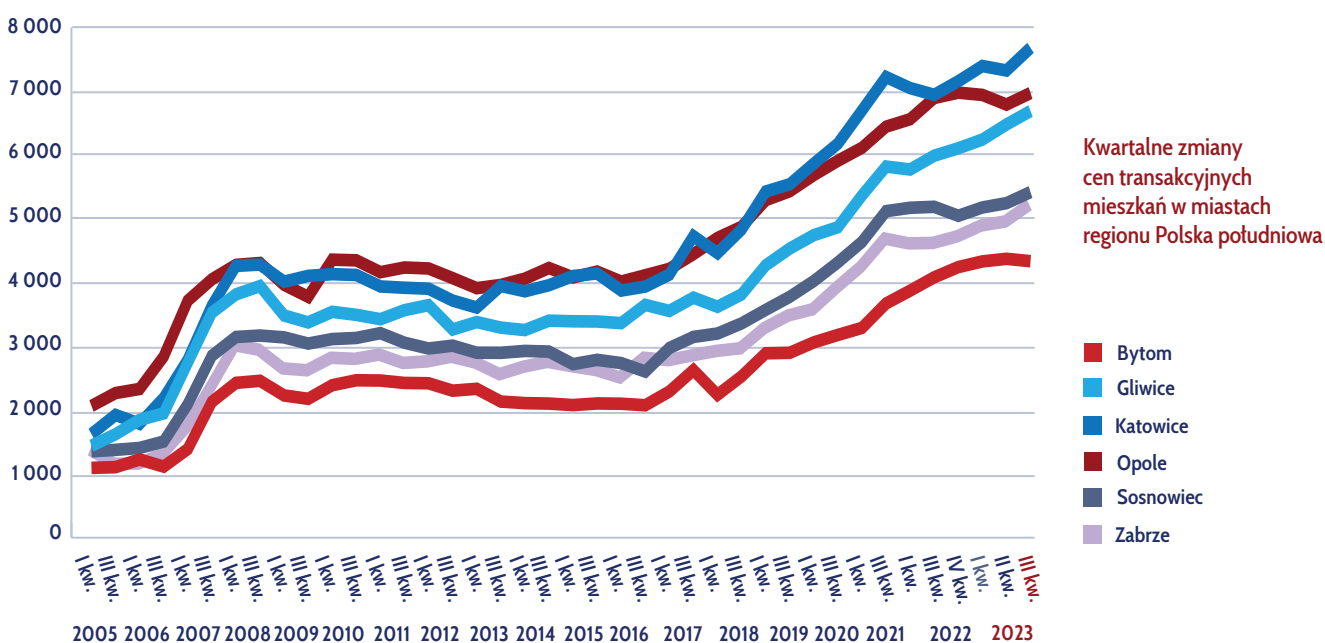
## Region – Polska południowa

Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w Katowicach w III kwartale 2023 roku wyniosła **7 522 zł** i była wyższa od notowanej kwartał wcześniej o **4,85%**. Najwyższą dynamikę wzrostu średniej ceny w badanym okresie zanotowano w **Zabrzu** – wzrost o **5,29%**. Spadek średniej ceny zanotowano jedynie w **Bytomiu** – o **0,86%**.

W pozostałych ośrodkach regionu zanotowano wzrosty średnich cen – od **2,65%** w **Opolu** do **3,31%** w **Sosnowcu**. W ujęciu rocznym miastem o najwyższej dynamice cen było **Zabrze**, gdzie średnia cena notowana w trzecim kwartale 2023 r. była wyższa o **12,89%** od wartości notowanej rok wcześniej.

miasto	Cena w III kw. 2023	Zmiana III kw.2023/II kw. 2023	Zmiana III kw. 2023/III kw. 2022
Bytom	4 243	-0,86%	6,19%
Gliwice	6 552	3,27%	11,69%
Katowice	7 522	4,85%	10,62%
Opole	6 828	2,65%	1,11%
Sosnowiec	5 307	3,31%	4,44%
Zabrze	5 138	5,29%	12,89%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

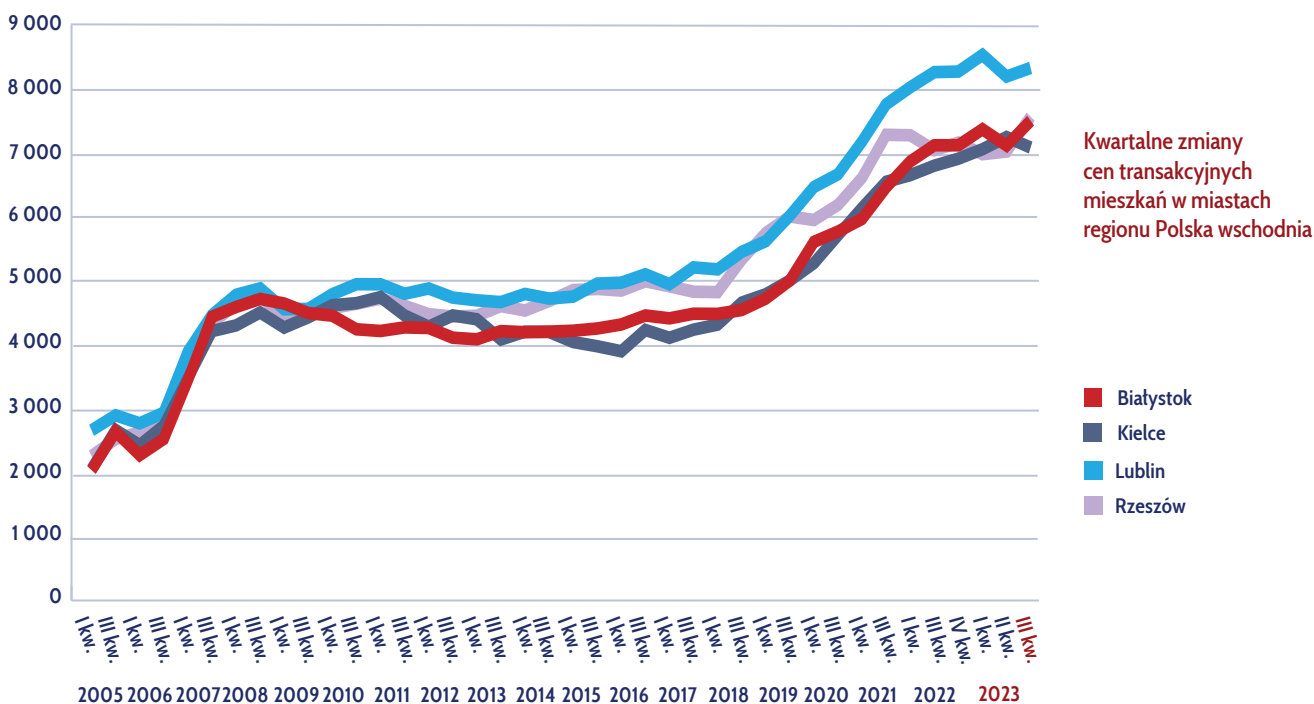
## Region – Polska wschodnia

W III kwartale 2023 roku w grupie miast Polski wschodniej najwyższą cenę średnią zanotowano w **Lublinie** – **8 178 zł**. Największą dynamikę średniej ceny – wzrost o **7,76%** odnotowano w **Rzeszowie**. Najniższą cenę średnią zanotowano

w **Kielcach** – **6 955 zł**. W ujęciu rocznym największą zmianę cen mieszkań zanotowano w **Rzeszowie**, gdzie cena notowana w III kwartale 2023 roku była wyższa o **7,41%** od notowanej rok wcześniej.

miasto	Cena w III kw. 2023	Zmiana III kw.2023/II kw. 2023	Zmiana III kw. 2023/III kw. 2022
Białystok	7 364	5,44%	5,39%
Kielce	6 955	-2,26%	4,17%
Lublin	8 178	1,64%	0,80%
Rzeszów	7 429	7,76%	7,41%

ŹRÓDŁO: AMRON

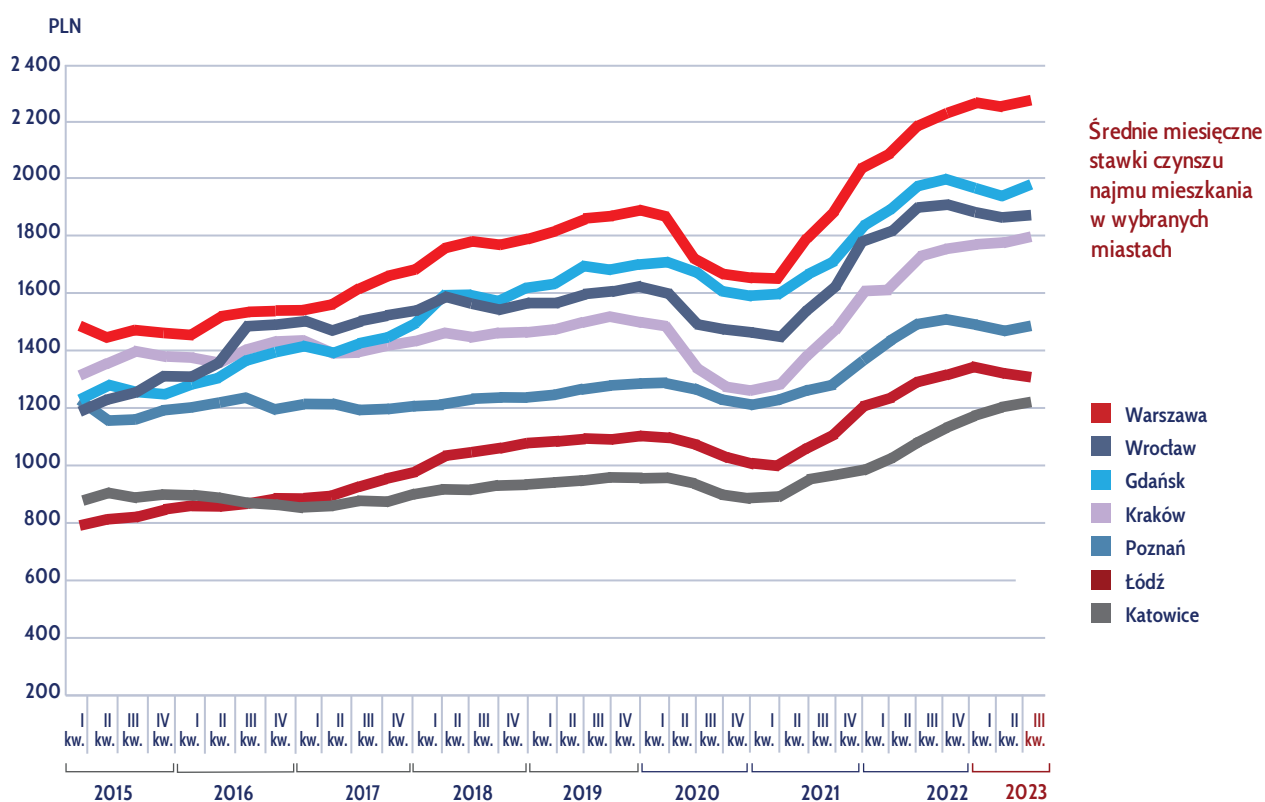


ŹRÓDŁO: AMRON

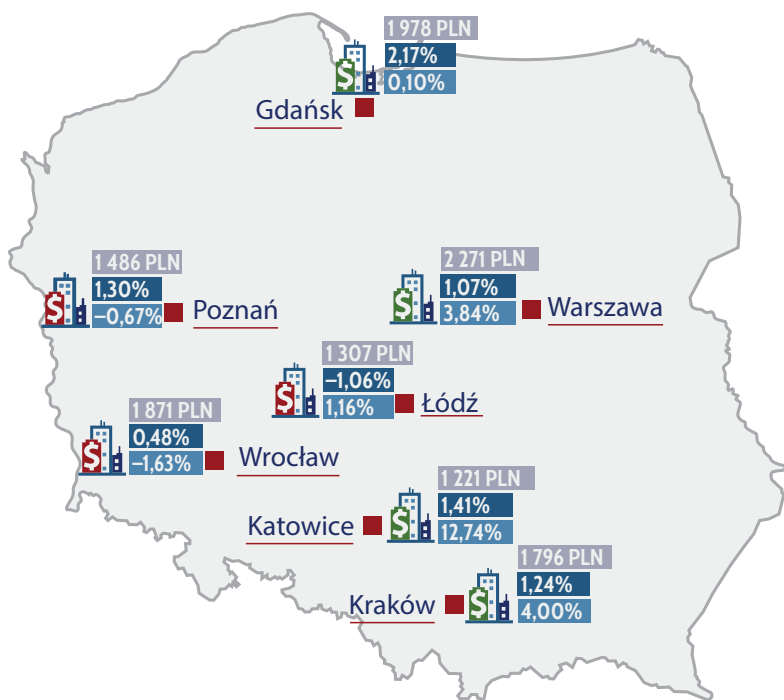
## Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

Trzeci kwartał 2023 roku na rynku najmu przyniósł tradycyjnie sezonowy wzrost popytu, zgłaszanego zwłaszcza przez studentów, a także wzrost liczby ofert mieszkań do wynajęcia. W rezultacie obserwowaliśmy niewielkie zmiany wysokości czynszów na większości rynków objętych analizą. Jedynym miastem, w którym zanotowaliśmy spadek wysokości

średniej stawki, była **Łódź** – o **1,06%** (**1 307 zł**). W pozostałych miastach notowano w tym okresie wzrosty: w **Gdańsku** o **2,17%** (**1 978 zł**), w **Katowicach** o **1,41%** (**1 221 zł**), **Poznaniu** o **1,30%** (**1 486 zł**) i w **Krakowie** o **1,24%** (**1 796 zł**). Wolniej rosły stawki czynszu w **Warszawie** – o **1,07%** (**2 271 zł**) i **Wrocławiu** – o **0,48%** (**1 871 zł**).



ŹRÓDŁO: AMRON



- średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w III kw. 2023 r.
- zmiana III kw. 2023 r./II kw. 2023 r.
- zmiana III kw. 2023 r./III kw. 2022 r.

ŹRÓDŁO: AMRON

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2015	1 486	876	1 187	1 229	1 313	1 228	791
II kw. 2015	1 440	905	1 230	1 290	1 356	1 156	813
III kw. 2015	1 472	891	1 254	1 256	1 404	1 160	823
IV kw. 2015	1 461	899	1 314	1 246	1 373	1 192	847
I kw. 2016	1 456	899	1 307	1 282	1 375	1 202	859
II kw. 2016	1 518	887	1 358	1 305	1 357	1 219	857
III kw. 2016	1 538	870	1 494	1 368	1 405	1 237	867
IV kw. 2016	1 539	864	1 490	1 394	1 431	1 194	884
I kw. 2017	1 540	852	1 505	1 416	1 438	1 214	886
II kw. 2017	1 559	859	1 470	1 389	1 390	1 216	894
III kw. 2017	1 617	877	1 502	1 424	1 393	1 193	927
IV kw. 2017	1 659	874	1 521	1 445	1 417	1 196	955
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

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

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

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.



JUŻ MAMY NOWY CYKL. POTWIERDZAJĄ TO NAJPROSTSZE DANE. (...) ALE NA EFEKTY MUSIMY POCZEKAĆ. DOBRA WIADOMOŚĆ JEST TAKA, ŻE PRODUKCJA MIESZKAŃ JEST CAŁY CZAS WYSOKO ZYSKOWNA, WIĘC DEWELOPERZY ZROBIĄ WSZYSTKO, ŻEBY NIE STRACIĆ DOBREGO ZAROBKU. ZŁA WIADOMOŚĆ JEST TAKA, ŻE TANIEJ NIE BĘDZIE..

prof. Jacek Łaszek

*Szkoła Główna Handlowa*

### Nowy cykl?

Nie tak często zdarzają się trzy kolejne szoki na rynku, bardzo też rzadko w takich sytuacjach polityka gospodarcza nadąża za rynkiem i podejmuje dobre decyzje. Kwestia przyczyn opóźnionych czy złych decyzji w tym względzie (brak kompetencji, złe dane) to kwestia niekończących się dyskusji akademickich przeciwników i zwolenników interwencji rynkowej. Lata 2019–2023 przejdą do historii rynku nieruchomości w Polsce (o ile taka istnieje), potwierdzając tezy zarówno jednego, jak i drugiego obozu. Powinny też stać się ciekawym przypadkiem analizowanym przez polityków gospodarczych dla unikania powtarzania błędów. Można bowiem ocenić, że o ile interwencja w roku 2020 (szok po wybuchu epidemii COVID-19) była trafiona, jeżeli chodzi o czas i kierunek działania, o tyle w okresie późniejszym, przynajmniej na rynku nieruchomości mieszkaniowych, zaczęła się coraz bardziej rozmiąć z rzeczywistością. To pokazuje, że o ile pewne bardzo standardowe sytuacje i decyzje ekonomiczne (typu: słaba koniunktura – pobudzamy popyt, rosnąca inflacja – staramy się hamować popyt) nie generują problemów decyzyjnych, to jednak kumulacja kilku czynników i komplikacja sytuacji, w tym konieczność stosowania kilku bardziej wyrafinowanych instrumentów ekonomicznych, powodują narastające problemy decyzyjne. Oczywiście istotne znaczenie przy tych działaniach miały zbliżające się wybory parlamentarne, ale to właśnie jest realna polityka i też musi być to brane pod uwagę. Tak więc po covidowym załamaniu sprzedaży mieszkań weszliśmy w bardzo szybkie odbicie, w czym istotna

była rola programów wspierających. Poluzowanie polityki mix (polityka fiskalna i monetarna) zawsze prowadzi do inflacji i jest to zależność bilansowa. Inflacyjna podwyżka stóp prowadzi do spadku popytu na kredyty hipoteczne i w konsekwencji na nieruchomości, które w efekcie tanieją. Miało to też miejsce w Polsce, tak jak zazwyczaj w cyklu, były to na szczęście tylko realne, niewielkie spadki cen. Spadki nominalne to już kryzys i duże kłopoty. Jednak wbrew powszechnej opinii ceny mieszkań w okresie ostatnich kilku lat nie rosły w Polsce tak bardzo i o żadnym kryzysie nie mogło być mowy. Gdy wydawało się, że cykl skończy się jak zwykle, czyli przejściowym osłabieniem koniunktury, rozpoczęła się inwazja Rosji na Ukrainę wpływając zarówno na stronę popytową, podażową, jak i wzrost niepewności. Inflacja przyspieszyła, zwłaszcza inflacja sektorowa, doprowadzając do wzrostu cen i kosztów, podczas gdy popyt w wyniku wysokich stóp procentowych spadł. Istotnym czynnikiem było też podniesienie bufora dochodowego przy już drogich kredytach mieszkaniowych, co praktycznie zamroziło ten rynek. Przez cały rok 2022 popyt i sprzedaż spadały, gdyż zamary kredyty, a deweloperzy ograniczali nowe projekty. Dopiero w 2023 ograniczono bufor dochodowy, wprowadzono wysoko dotowane kredyty („Bezpieczny Kredyt 2%”), zaczęły też spadać stopy procentowe w wyniku spadającej inflacji. Ten rosnący popyt konsumpcyjny i inwestycyjny, w dużej mierze pobudzony polityką gospodarczą, spotyka się obecnie z niską podażą mieszkań, zwłaszcza w największych miastach. Nic więc dziwnego, że ceny, zarówno nominalne, jak i realne, zaczęły ponownie rosnąć. Jednak ponowne

przyspieszenie przemysłu deweloperskiego musi trwać i będzie to dla nas kosztowne, gdyż w tym czasie ceny znowu mocno odbiją.

W konsekwencji już mamy nowy cykl. Potwierdzają to najprostsze dane. Patrząc od tyłu: liczba oddawanych do użytkowania mieszkań zaczęła spadać, gdyż ich zasób się zmniejszył (spadła produkcja w toku), natomiast przyrastać zaczęła liczba mieszkań rozpoczynanych i oraz liczba pozwoleń na budowę, gdyż deweloperzy widząc popyt,

chcą zaoferować podaż. Ale na efekty musimy poczekać. Dobra wiadomość jest taka, że produkcja mieszkań jest cały czas wysoko zyskowna, więc deweloperzy zrobią wszystko, żeby nie stracić dobrego zarobku. Zła wiadomość jest taka, że taniej nie będzie.

---

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





## System Analiz i Monitorowania Rynku Obrotu Nieruchomościami

System AMRON to działająca od 19 lat, wystandaryzowana, 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 nieruchomościami.

W tym okresie 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 Związku Banków Polskich, 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)