

# Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych  
i cenach transakcyjnych nieruchomości

# 4 / 2023



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH

**Raport nr 58**

Data publikacji: 28 lutego 2024 r.



## ROZDZIAŁ 1

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

## ROZDZIAŁ 2

- 9 SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH
- 9 CZYNNY KREDYTY MIESZKANIOWE
- 9 ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH
- 10 NOWO UDZIELONE KREDYTY MIESZKANIOWE
- 11 KREDYTY O OKRESOWO STAŁEJ STOPIE PROCENTOWEJ
- 12 BEZPIECZNY KREDYT 2%
- 13 WALUTA KREDYTU
- 14 JAKOŚĆ PORTFELA KREDYTOWEGO
- 15 ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU
- 17 STRUKTURA WYSOKOŚCI KREDYTU
- 19 STRUKTURA WSKAŹNIKA LTV
- 21 OKRES KREDYTOWANIA
- 23 INDEKS DOSTĘPNOŚCI MIESZKANIOWEJ M3
- 24 ŚREDNIE MARŻE ORAZ OPROCENTOWANIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

## ROZDZIAŁ 3

- 25 SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 26 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA DEWELOPERSKIEGO
- 27 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ
- 31 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ W MNIJSZYCH MIASTACH POLSKI
- 35 ŚREDNIE STAWKI CZYNISZU NAJMU MIESZKAŃ

## ROZDZIAŁ 4

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

# RAPORT W LICZBACH 2023/2022

## 479,264 mld zł

ogólna kwota zadłużenia  
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana  
2023/2022

3,38 %

2,292 mln	liczba czynnych umów kredytowych	3,13%	↓
162 375	liczba umów zawartych	28,55%	↑
62,763 mld zł	wartość umów zawartych	43,81%	↑
375 367 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	10,52%	↑
128,68 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	8,91 pkt.	↓
24,63%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	5,08 pkt. proc.	↑
99,22%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,73 pkt. proc.	↑
56,61%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	7,88 pkt. proc.	↓
13 252 zł	średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania w Warszawie	18,18%	↑
2 248 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	0,99%	↑

# RAPORT W LICZBACH

## 479,264 mld zł

ogólna kwota zadłużenia  
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana  
IV kw. 2023/III kw. 2023

## 0,70%

2,292 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,03%	↗
68 860	liczba umów zawartych	68,99%	↗
28,148 mld zł	wartość umów zawartych	77,67%	↗
407 917 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	5,14%	↗
128,68 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	2,04 pkt.	↗
32,97%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	8,76 pkt. proc.	↗
99,69%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,38 pkt. proc.	↗
57,53%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	1,63 pkt. proc.	↗
13 252 zł	średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania w Warszawie	2,03%	↗
2 248 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	1,01%	↘



ZA SPRAWĄ PROGRAMU „BEZPIECZNY KREDYT 2%” RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH WYPADŁ W ROKU 2023 ZDECYDOWANIE LEPIEJ NIŻ W 2022, CZYLI ROKU ZAPAŚCI KREDYTOWEJ. MIMO TO, W UJĘCIU LICZBOWYM UDAŁO SIĘ OSIĄGNAĆ WYNIK ZALEDWIE NA POZIOMIE Z ROKU 2004, CZYLI 19 LAT TEMU.

*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 ósma edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Przez 15 lat systematycznie, co kwartał, dostarczamy Państwu aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz o trendach i cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy niezwykle interesujące wyniki nie tylko czwartego kwartału 2023 roku w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów, lecz podsumowujemy zaskakujące wyniki całego roku 2023.

Za sprawą programu „Bezpieczny Kredyt 2%” rynek kredytów hipotecznych wypadł w roku 2023 zdecydowanie lepiej niż w 2022, czyli roku zapaści kredytowej. Mimo tego przedwyborczego zastrzyku dla rynku mieszkaniowego oraz dla rynku kredytów hipotecznych, udało się sektorowi bankowemu osiągnąć wynik zaledwie na poziomie z roku 2004, czyli 19 lat temu. Zgadza się oczywiście tylko liczba udzielonych kredytów – 162 tys., bo wartość akcji kredytowej w roku 2023 na poziomie 62,8 mld zł była ponad czterokrotnie wyższa niż w roku 2004, gdy wyniosła 15,2 mld zł.

Poza uruchomieniem rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, na ożywienie rynku kredytowego wpłynęła również decyzja Rady Polityki Pieniężnej, która we wrześniu 2023 roku, po raz pierwszy od 38 miesięcy w sposób zdecydowany obniżyła stopę referencyjną NBP, z poziomu

6,75% do 6,00%, a miesiąc później o kolejne 15 punktów bazowych. Skutkowało to obniżeniem wartości wskaźnika WIBOR 3M z poziomu 7,59% w listopadzie 2022 roku do poziomu 5,62% na koniec roku 2023. Do podejmowania decyzji o zakupie mieszkania, pomimo wysokich kosztów kredytu, skłaniał szybki wzrost cen oraz drastycznie kurczący się zasób dostępnych na rynku mieszkań, jak również kolejne komunikaty Prezesa NBP o odwróceniu się trendu wzrostowego inflacji. Poza programem „Bezpieczny Kredyt 2%” banki udzieliły w roku 2023 ponad 100 tys. kredytów hipotecznych na warunkach rynkowych.

W całym 2023 roku banki udzieliły 162 375 nowych kredytów mieszkaniowych. W proporcji do wyników osiągniętych przez sektor rok wcześniej był to wynik wyższy o 28,55%. W ujęciu wartościowym wynik osiągnięty w 2023 roku był wyższy o 43,81% od sumy kredytów udzielonych przez banki w 2022 roku. Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale była wyższa od notowanej rok wcześniej o 25,45%, czyli nominalnie o 82 764 zł i na koniec roku 2023 wyniosła prawie 408 tys. złotych. Jednak mimo wzrostu liczby i wartości udzielonych kredytów, w roku 2023 nie udało się odwrócić obserwowanego od końca 2021 roku spadku zarówno liczby kredytów, jak i wartości portfela mieszkaniowych kredytów hipotecznych w sektorze bankowym. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce na koniec 2023 r. wyniosła 2 292 tys., natomiast ogólna kwota

zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wyniosła 479 mld zł. Oznacza to spadek liczby czynnych kredytów o ponad 11%, czyli nominalnie o 256 tys. kredytów w porównaniu do stanu na koniec rekordowego roku 2021 – nadal więcej kredytów spłacamy, niż zaciągamy nowych.

W IV kwartale 2023 roku deweloperzy rozpoczęli budowę 34 328 mieszkań, a więc o 6,47% więcej niż w poprzednim kwartale. Liczba mieszkań, na których budowę deweloperzy uzyskali w tym okresie pozwolenie, wyniosła 46 916, co oznaczało wzrost o 14,32%. Dynamiczny wzrost zanotowano w przypadku liczby mieszkań oddanych do użytkowania – w czwartym kwartale było ich 39 396, a zatem o 21,31% więcej niż w okresie poprzednim.

W porównaniu do wyników osiągniętych przez sektor deweloperski w czwartym kwartale 2022 roku, zanotowano wzrost liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia – o 13,68%, a także liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto – o 59,98%. Spadek notowano jedynie w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania. W IV kwartale 2023 roku było ich o 10,36% mniej niż rok wcześniej.

Czwarty kwartał 2023 roku przyniósł kontynuację wzrostów cen, obserwowanych w poprzednim kwartale, a wywołanych przede wszystkim wejściem w życie programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Najwyższy wzrost średniej ceny transakcyjnej zanotowano w IV kwartale 2023 roku w Poznaniu – 7,43%. Nieco niższe wzrosty cen zanotowano we Wrocławiu (o 6,22%) i Krakowie (o 6,71%). Jednak efekt wzrostu cen transakcyjnych w wyniku Bezpiecznego Kredytu 2% widać dopiero w zestawieniu rocznym. W efekcie popytu wywołanego tym programem w skali roku odnotowano wzrosty przeciętnej ceny mieszkań przekraczające 20%, które dla Krakowa i Wrocławia osiągnęły odpowiednio 21,97% i 20,94%. W Warszawie wzrost ten wyniósł 18,18%.

Zupełnie inaczej przedstawia się sytuacja na rynku najmu mieszkań. W IV kwartale 2023 roku odnotowano sezonowy spadek popytu przy jednoczesnym, umiarkowanym wzroście oferty mieszkań na wynajem. W rezultacie obserwowano stabilizację, a nawet lekki spadek stawek czynszów na rynku najmu mieszkań w największych miastach Polski. Średni czynsz najmu mieszkania w Warszawie był niższy od notowanego kwartał wcześniej o ponad

1%. Najwyższy wzrost średniej stawki czynszu odnotowano w Krakowie – o 1,73%. W ujęciu rocznym na większości monitorowanych rynków odnotowano jednak zdecydowanie wyższe wzrosty stawek czynszu. Największą dynamikę wysokości czynszów zanotowano w Katowicach – o 8,83% i Krakowie – 4,16%.

Rok 2024 powinien przynieść wyraźny wzrost zdolności kredytowej Polaków. Dynamicznie rosnące wynagrodzenia i spadające stopy procentowe – to przyszłość, którą malują przed nami dostępne dziś prognozy. Naszych rodaków stać więc będzie na kolejne zakupy mieszkań zarówno na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych, jak również przeznaczonych na wynajem. Potrzebują jeszcze tylko bezpiecznego otoczenia prawnego i odrobiny zachęty oraz aprobaty dla takich działań.

Podstawowym wyzwaniem jest podjęcie przez nowy rząd działań na rzecz wzmocnienia podaży nowych mieszkań, a tutaj głównym problemem jest odblokowanie dostępu deweloperów do terenów nadających się pod zabudowę mieszkaniową, a należących obecnie do samorządów lokalnych czy spółek państwowych.

Jesteśmy gotowi do rozmów o efektywnych rozwiązaniach dla rozwoju mieszkalnictwa w Polsce. Tutaj już wszystko zostało wymyślone. Trzeba tylko wiedzieć, jak te poszczególne pomysły ze sobą poskładać w długoterminowy program mieszkaniowy, a nie zaczynać od rozdawania pieniędzy, zwłaszcza tym, którzy ich nie potrzebują.

Związek Banków Polskich jest przygotowany do poważnych rozmów o długoterminowych rozwiązaniach wspierających rozwój rynku mieszkaniowego poprzez jego odpowiedzialne finansowanie. W tym kontekście sektor bankowy oczekuje zakończenia wymuszania przez rząd kolejnych wakacji kredytowych. Od lat funkcjonuje tworzony przez banki Fundusz Wsparcia Kredytobiorców i każdy kredytobiorca spełniający zdefiniowane warunki ma prawo z niego skorzystać.

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. W tym miejscu warto wskazać na konieczność budowania kultury odpowiedzialności potencjalnych klientów banków za zawierane zobowiązania poprzez szeroki program edukacji ekonomicznej.

Konieczna jest nowelizacja ustawy o ochronie lokatorów wprowadzająca równowagę praw i obowiązków pomiędzy wynajmującymi lokale mieszkalne i najemcami. Nie może być tak, że lokator niepłacący, a nawet dewastujący wynajmowane mieszkanie jest nieusuwalny. To jedna z głównych barier w rozwoju prywatnego budownictwa czynszowego, które mogłoby skuteczniej niż państwo rozwiązywać problemy mieszkaniowe Polaków. Powinno to dotyczyć również mieszkańców zasobów samorządowych. Jak wynika z danych GUS, w skali kraju ponad 45% mieszkań będących w dyspozycji gmin ma zaległości czynszowe.

Związek Banków Polskich od kilkunastu lat systematycznie przedstawia kolejnym ministrom odpowiedzialnym za mieszkalnictwo gotowe rozwiązanie w postaci systemu długoterminowego oszczędzania na cele mieszkaniowe w kasach oszczędnościowo-budowlanych. Proponujemy rozwiązanie przejrzyste, systemowe i powszechne, działające z powodzeniem od dziesiątek lat w 11 krajach Europy Środkowej i Wschodniej. W tym kontekście sektor bankowy ocenia co do zasady pozytywnie zaproponowany przez poprzedni rząd instrument w postaci Konta Mieszkaniowego, ale wymaga on zmian, aby wzbudzić szersze zainteresowanie potencjalnych klientów.

Równoległe powinno się wzmocnić, budowany nieskutecznie od ponad 25 lat, rynek listów zastawnych. Wzorem innych państw członkowskich UE powinniśmy konsekwentnie zmierzać

do kredytu mieszkaniowego opartego na stałej, a w istocie okresowo stałej stopie oprocentowania, czego warunkiem jest wypracowanie akceptowalnego przez banki modelu rekompensaty za przedterminową spłatę.

Kolejnym tematem wartym rekomendacji jest powrót, chyba już po raz czwarty, do dyskusji nad ustawą regulującą funkcjonowanie REIT i zachęcanie do systematycznego oszczędzania w tego typu instrumentach i korzystania ze wzrostu cen na rynku nieruchomości. To może być generator kolejnego stałego strumienia środków na realizację inwestycji mieszkaniowych, w tym na stymulowanie budowy mieszkań na wynajem.

Budownictwo mieszkaniowe może i powinno być wykorzystane wzorem innych krajów jako jedno z najbardziej efektywnych kół zamachowych gospodarki. W interesie państwa powinno więc leżeć wspieranie zarówno popytu, jak również podaży na rynku mieszkaniowym. Zdecydowanie stać nas na wyższą niż dotychczas skalę wydatków budżetowych na ten cel. To się nam wszystkim po prostu opłaca.

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

Czwarty kwartał 2023 roku przyniósł kontynuację zjawisk obserwowanych na rynku kredytów hipotecznych i na rynku mieszkaniowym w poprzednim kwartale. Od października do grudnia w ramach programu „Bezpieczny kredyt 2%” udzielono ponad 48 tysięcy kredytów hipotecznych na kwotę przekraczającą 20 mld złotych. Zarówno liczba jak i wartość kredytów udzielonych w ramach programu stanowiły zatem ponad 70% liczby i wartości wszystkich kredytów hipotecznych udzielonych w czwartym kwartale ubiegłego roku. W sytuacji stosunkowo wolno rosnącej podaży musiało to oznaczać dalsze wzrosty cen. Wzrosty średnich cen mieszkań zanotowano w tym okresie zarówno na rynkach największych miast Polski, jak i na większości rynków regionalnych.

Co optymistyczne, po bardzo wyraźnym obniżeniu skali budownictwa mieszkaniowego na przełomie 2022 i 2023 roku, dane GUS wskazują na konsekwentny wzrost skali produkcji w kolejnych kwartałach 2023 roku. Należy podkreślić jednak, że jest to przede wszystkim efekt aktywności sektora deweloperskiego. Aktywność inwestorów indywidualnych utrzymywała się w kolejnych miesiącach ubiegłego roku na stałym poziomie (naturalnie z uwzględnieniem pewnych wahań sezonowych).

Na rynku najmu mieszkań w IV kwartale 2023 roku notowano sezonowy spadek popytu przy jednocześnie umiarkowanym wzroście oferty mieszkań na wynajem. W rezultacie obserwowano stabilizację stawek czynszów na rynku najmu mieszkań w największych miastach Polski.

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

- wysoka popularność rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%”;
- obniżenie przez RPP na posiedzeniach w dniu 7 września, a następnie 5 października ubiegłego roku stóp procentowych NBP (stopa referencyjna została obniżona łącznie z poziomu 6,75% do 5,75%);
- spadający poziom inflacji – w IV kwartale 2023 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS wyniósł 100,5 (poziom inflacji: 0,5%) w odniesieniu do III kwartału bieżącego roku;
- wzrost PKB – w czwartym kwartale 2023 r. PKB (niewyrównany sezonowo) zwiększył się realnie o 1,0% r/r.;
- wzrost poziomu aktywności sektora deweloperskiego;
- utrzymujące się spadki cen materiałów budowlanych: ceny w grudniu 2023 r. były niższe w stosunku do notowanych w grudniu 2022 r. średnio o 2,6%. W ujęciu rocznym jednak, ceny nadal utrzymywały się na poziomie wyższym niż rok wcześniej, a tempo wzrostu cen wyniosło 4% (r/r). Wzrost cen odnotowano przy tym w 17 grupach towarowych (dane PSB Handel S.A.).

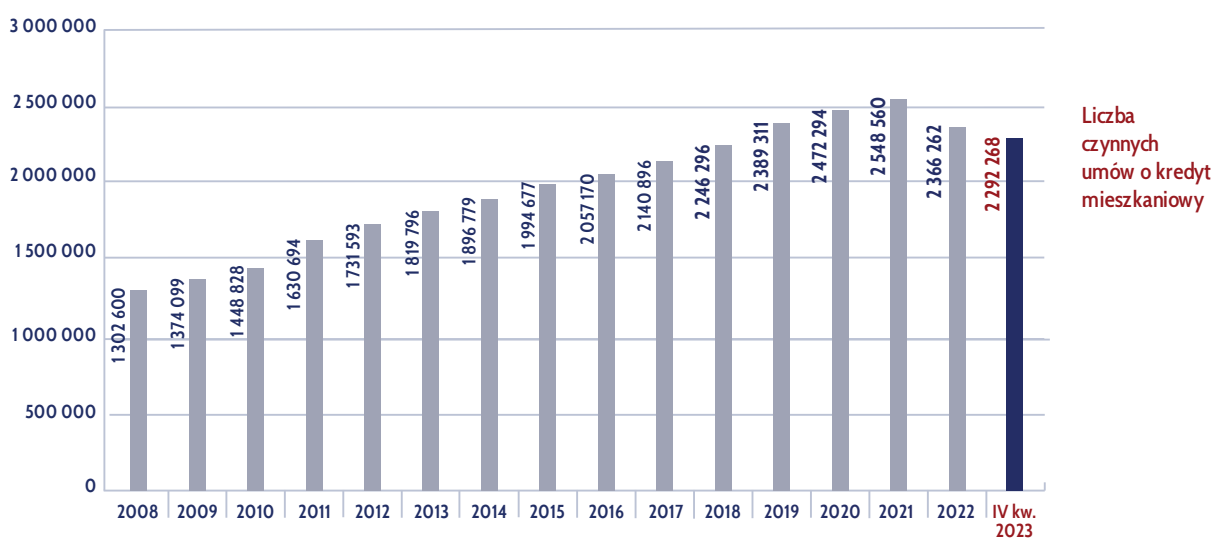


# SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

## Czynne kredyty mieszkaniowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce wyniosła **2 292 268** sztuk. Oznacza to, że w IV kwartale 2023 roku, po kilku okresach spadków, zanotowano

symboliczny wzrost liczby czynnych umów kredytowych – o **0,03%**, czyli nominalnie o zaledwie **607** kredytów w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego kwartału. W stosunku do liczby czynnych kredytów notowanej w końcu 2022 roku oznacza to spadek o **73 994** umów (**3,13%**).

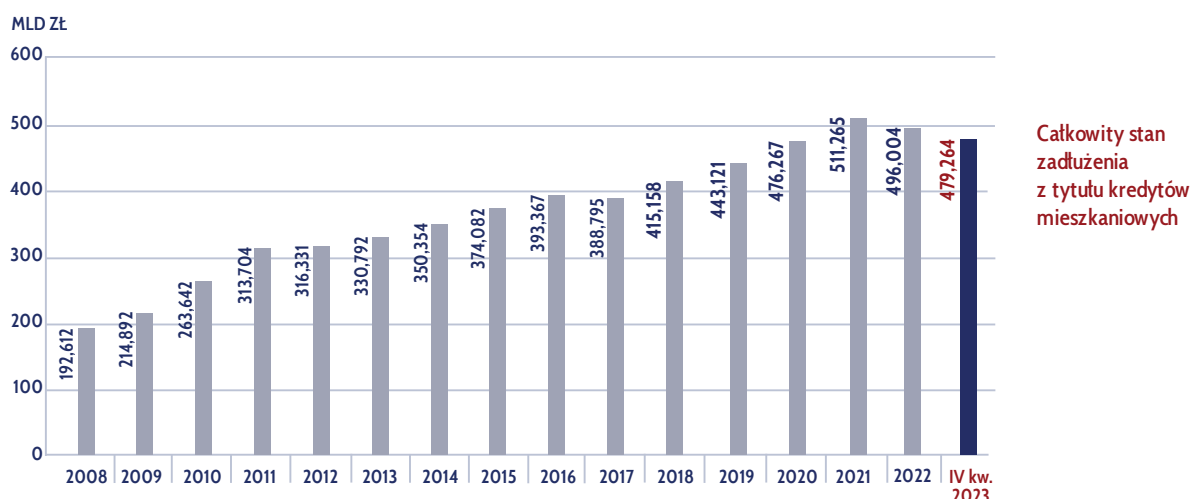


ŹRÓDŁO: SARFIN

## Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych według stanu na koniec IV kwartału 2023 roku wyniósł **479,264 mld zł** wobec 482,661 mld zł na koniec kwartału

poprzedniego. W okresie od października do grudnia ubiegłego roku zarejestrowano spadek łącznej wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe o **0,70%**, czyli o **3,397 mld zł**. W porównaniu do wartości notowanej na koniec roku 2022 oznacza to spadek o **16,740 mld złotych (3,38%)**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

## Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

Akcja kredytowa banków w IV kwartale 2023 r. odnotowała znaczące wzrosty w porównaniu do wyników poprzedniego kwartału. Liczba kredytów mieszkaniowych udzielonych w IV kwartale 2023 roku wyniosła **68 860**, a więc o **68,99%** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału (nominalnie o **28 111 kredytów**). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **28,148 mld zł**, co oznacza wzrost o **12,305 mld zł**, czyli **77,67%** w odniesieniu do III kwartału ubiegłego roku. Tak dynamiczny wzrost akcji kredytowej to wynik działania rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%”. W czwartym kwartale roku w jego ramach udzielono ponad **48 tysięcy** kredytów hipotecznych na kwotę około **20,3 mld złotych**. W całym kwartale liczba kredytów udzielona w ramach programu stanowiła zatem **70,20%**, a wartość **71,87%** wszystkich kredytów hipotecznych udzielonych w tym okresie. Rzeczywiste zainteresowanie zaciągnięciem preferencyjnego kredytu okazało się wielokrotnie większe niż planowali autorzy tego rozwiązania (założenia mówiły o poziomie

zblizonym do 10 tysięcy umów), a do popularności kredytu w ramach programu, poza korzystnymi warunkami kredytowania (niższe oprocentowanie, wyższa zdolność kredytowa), przyczyniły się także doniesienia o wyczerpywaniu się środków dostępnych w programie, pojawiające się już w listopadzie ubiegłego roku.

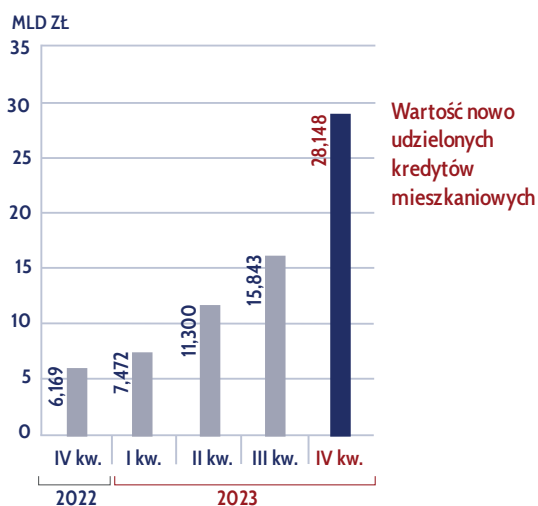
W porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku, w IV kwartale 2023 roku podpisano o **49 928** (czyli o **263,72%**) więcej umów kredytowych, a ich wartość była wyższa o **21,979 mld zł** (**356,31%**).

W całym 2023 roku banki udzieliły **162 375** nowych kredytów mieszkaniowych. W proporcji do wyników osiągniętych przez sektor rok wcześniej był to wynik wyższy o **36 060** kredytów (wzrost o **28,55%**). W ujęciu wartościowym wynik osiągnięty w 2023 roku był wyższy o **19,119 mld zł** od sumy kredytów udzielonych przez banki w 2022 roku (**wzrost o 43,81%**).

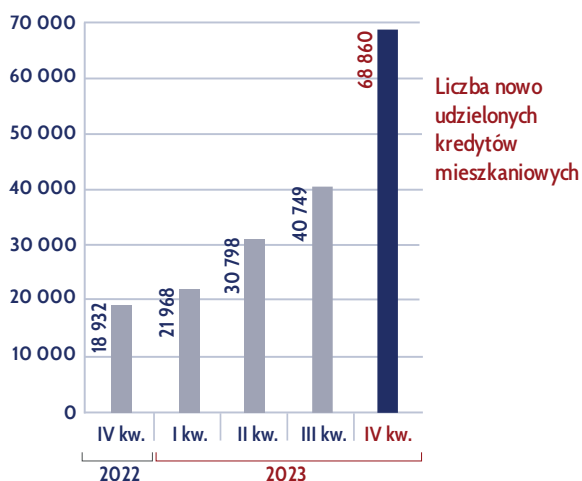
OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
IV kw. 2022	6,169	11,97% ↓	18 932	10,77% ↓
I kw. 2023	7,472	21,14% ↑	21 968	16,04% ↑
II kw. 2023	11,300	51,22% ↑	30 798	40,19% ↑
III kw. 2023	15,843	40,20% ↑	40 749	32,31% ↑
<b>IV kw. 2023</b>	<b>28,148</b>	<b>77,67% ↑</b>	<b>68 860</b>	<b>68,99% ↑</b>

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

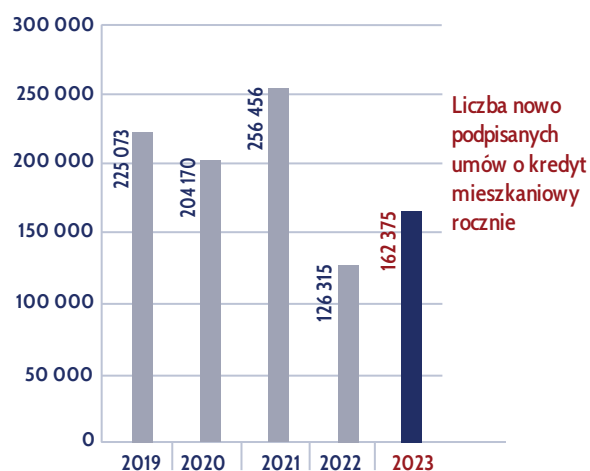


ŹRÓDŁO: SARFIN

MLD ZŁ



ŹRÓDŁO: SARFIN

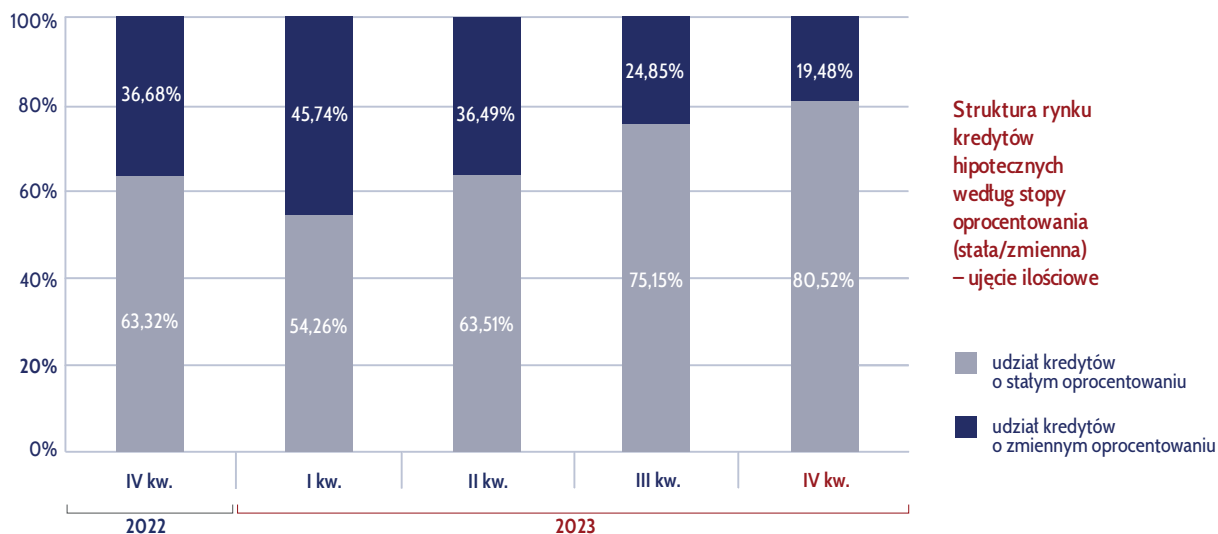


ŹRÓDŁO: SARFIN

## Kredyty o okresowo stałej stopie procentowej

W okresie od października do grudnia 2023 roku banki udzieliły **58 248** 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 **55 443**, co stanowiło **80,52%** łącznej liczby nowo udzielonych kredytów hipotecznych. Wobec odsetka notowanego w poprzednim kwartale oznaczało to wzrost o **5,37 p.p.**

Łączna wartość kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu udzielonych w IV kwartale 2023 roku wyniosła **22,939 mld zł**. Wartość nowych kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu wyniosła **22,534 mld zł**, co stanowiło **80,06%** łącznej kwoty nowo udzielonych kredytów hipotecznych. Odsetek ten był wyższy od notowanego kwartał wcześniej o **2,39 p.p.**



ŹRÓDŁO: DANE KOMITETU FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI ZBP

## Bezpieczny kredyt 2%

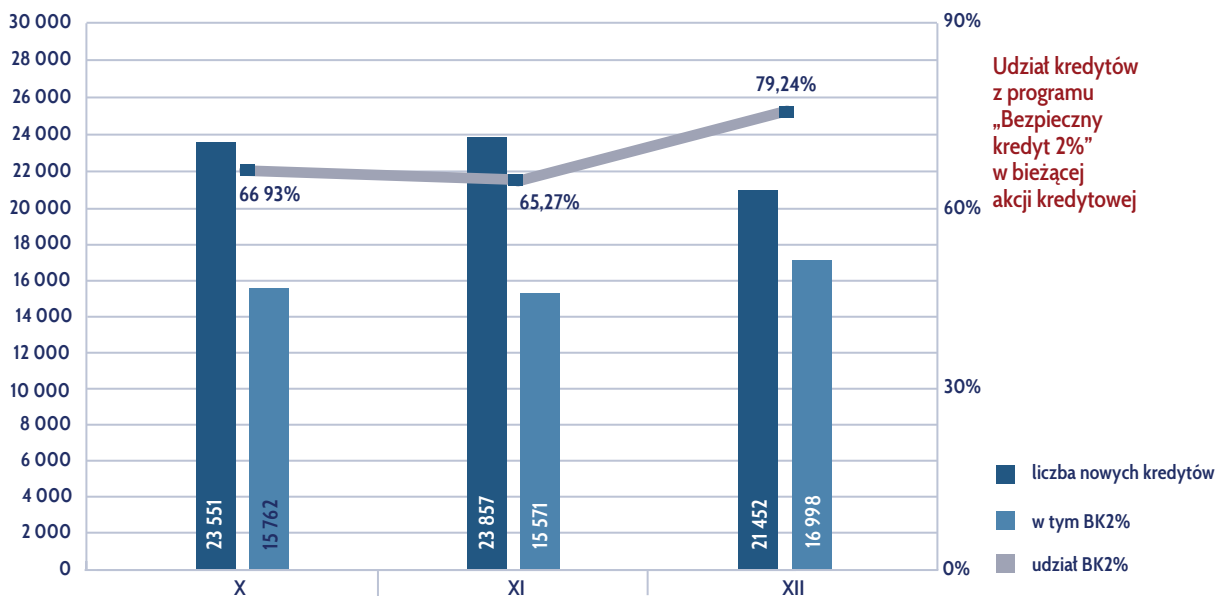
Wzrost udziału kredytów o okresowo stałej stopie jest również efektem dominującego w IV kwartale 2023 roku „Bezpiecznego Kredytu 2%”. W ramach tego programu udzielane były wyłącznie kredyty o stałej stopie na okres pierwszych 10 lat spłaty kredytu. Liczba wniosków o „Bezpieczny Kredyt 2%”, które wpłynęły do banków w IV kwartale była porównywalna z wynikami kwartału poprzedniego i wyniosła 51 507. Jednak liczba podjętych decyzji kredytowych i udzielonych kredytów była ponad trzykrotnie wyższa.

Od października do grudnia ubiegłego roku, w ramach programu banki udzieliły **48 331 kredytów**, co stanowiło **70,2%** całkowitej liczby kredytów udzielonych w tym okresie. Wartość tych kredytów wyniosła **20,3 mld złotych**, co z kolei stanowiło **71,87%** wartości wszystkich kredytów hipotecznych udzielonych w IV kwartale 2023 roku. Łącznie w ramach programu banki udzieliły **62 998 kredytów**, co oznaczało przekroczenie założeń przyjętych przez autorów programu do końca roku 2024. Pomimo decyzji BGK o wstrzymaniu z dniem 2 stycznia 2024 roku przyjmowania nowych wniosków,

w bankach nadal procedowanych jest ok. 40 tys. z nich. Jest zatem jeszcze zbyt wcześnie na podsumowanie efektów tego programu.

Zaskakująca była nie tylko liczba wniosków lecz również wysokość zaciąganych kredytów. Średnia wartość zaciąganego w pierwszej połowie 2023 roku kredytu (przed wejściem w życie programu) wyniosła blisko 356 tys. złotych a średnia wartość kredytów udzielanych w ramach programu przekroczyła 408 tys. złotych. Uczestnik programu BK2% sięgał zatem po kredyt o około 10% wyższy niż kredytobiorca „rynkowy”.

Trudno się dziwić tak wysokiej popularności wyborczego programu mieszkaniowego, w którym budżet pokrywa około 70% kosztów odsetek. Przy obecnym poziomie stóp procentowych kredytów mieszkaniowych beneficjent programu, który sięgnął po kredyt w wysokości 600 tys. zł, może liczyć na dopłatę z budżetu państwa w wysokości ponad 30 tys. zł tylko w pierwszym roku. A dopłaty przysługują przez pierwszych 10 lat spłaty kredytu.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	LICZBA NOWYCH KREDYTÓW	W TYM BK2%	UDZIAŁ BK2%
X 2023	23 551	15 762	66,93%
XI 2023	23 857	15 571	65,27%
XII 2023	21 452	16 998	79,24%
<b>IV kw. 2023</b>	<b>68 860</b>	<b>48 331</b>	<b>70,18%</b>

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Waluta kredytu

W IV kwartale 2023 roku złotowe kredyty mieszkaniowe stanowiły **99,69%** wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli więcej o **0,38 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów udzielonych w walutach obcych wyniósł łącznie **0,31%**, z czego większość (**0,29%**) stanowiły kredyty w euro.

W porównaniu do IV kwartału 2022 roku udział nowo udzielonych kredytów w złotówkach wzrósł o **1,93 p.p.**, podczas gry odsetek kredytów mieszkaniowych w walutach obcych spadł o **1,93 p.p.**, przy czym największa zmiana dotyczyła kredytów udzielonych w euro (spadek o **1,82 p.p.**).

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
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%
III kw. 2023	99,31%	0,01%	0,65%	0,03%
<b>IV kw. 2023</b>	<b>99,69%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,29%</b>	<b>0,01%</b>

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów kwartalnie

ŹRÓDŁO: SARFIN

W całym 2023 roku kredyty udzielone w złotówkach stanowiły **99,22%** wszystkich nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych, czyli o **0,73 p.p.** więcej w porównaniu do poprzedniego roku.

Udział kredytów denominowanych w walutach obcych wyniósł łącznie **0,78%**, w tym **0,73%** to kredyty udzielone w euro.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
2019	98,49%	0,01%	1,03%	0,47%
2020	98,79%	0,01%	0,90%	0,30%
2021	99,20%	0,01%	0,68%	0,11%
2022	98,51%	0,01%	1,38%	0,11%
<b>2023</b>	<b>99,22%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,73%</b>	<b>0,04%</b>

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów rocznie

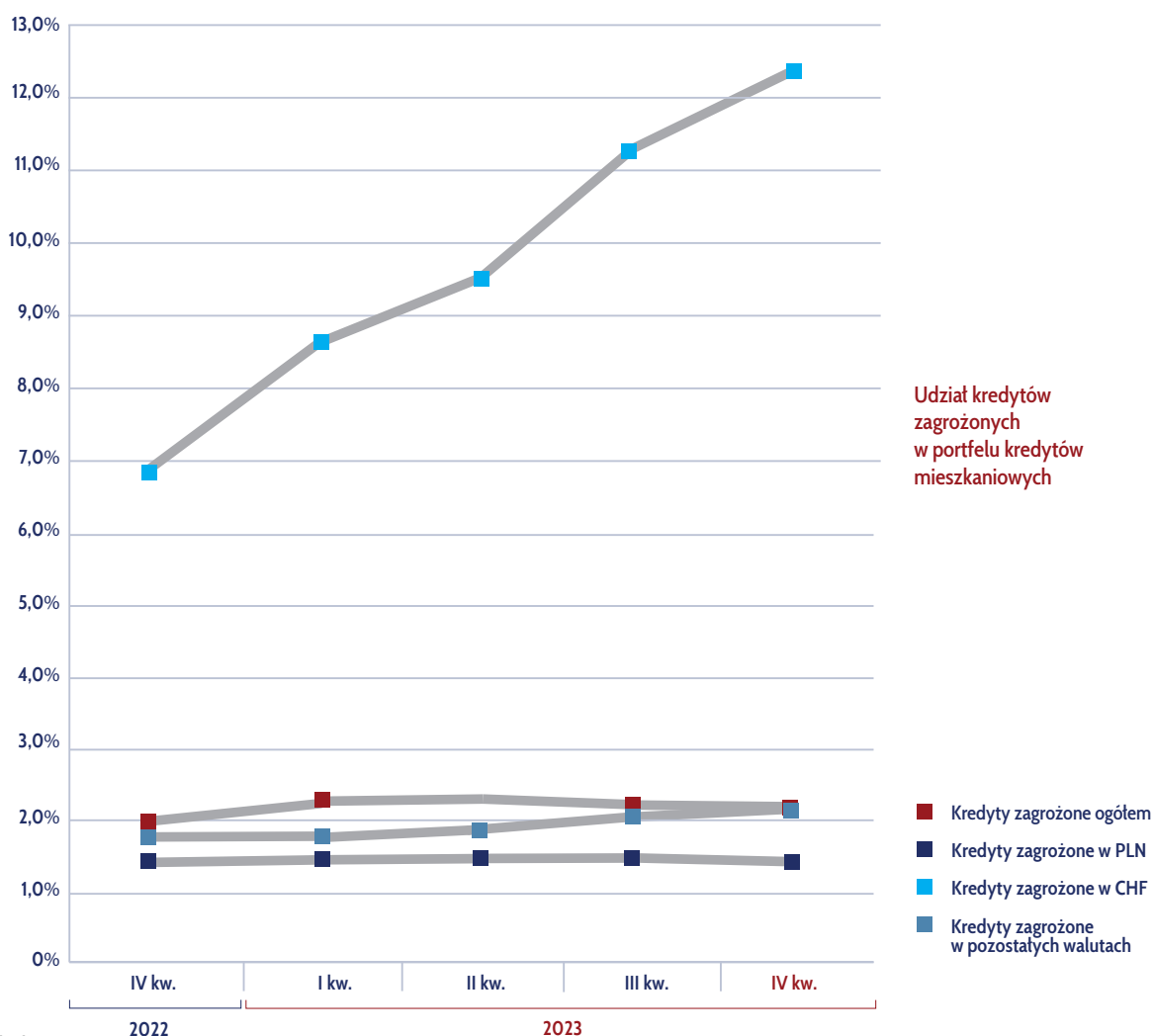
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Jakość portfela kredytowego

IV kwartał 2023 roku przyniósł nieznaczne zmiany w strukturze jakości portfela kredytów hipotecyjnych. Udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,22%**, co oznaczało spadek o **0,05 p.p.** w stosunku do poziomu notowanego w poprzednim kwartale. Złotowe kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie na koniec grudnia ub. roku stanowiły **1,53%** portfela kredytów złotówkowych, co oznaczało spadek o **0,05 p.p.** Odsetek zagrożonych kredytów we franku szwajcarskim wyniósł

**12,37%** portfela (więcej o **1,13 p.p.**). Nieznacznie wzrósł udział kredytów zagrożonych w pozostałych walutach – na koniec IV kwartału 2023 r. wyniósł on **2,15%** (więcej o **0,11 p.p.**).

W porównaniu do IV kwartału 2022 roku udział zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem wzrósł o **0,10 p.p.**, udział złotych kredytów z zaległościami w spłacie wzrósł o **0,05 p.p.**, a udział kredytów nieregularnych w pozostałych walutach obcych o **0,31 p.p.** O **5,56 p.p.** wzrósł natomiast udział kredytów zagrożonych we franku szwajcarskim, do poziomu **12,37%**.



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
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%
IV kw. 2023	2,22%	1,53%	12,37%	2,15%

Udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych

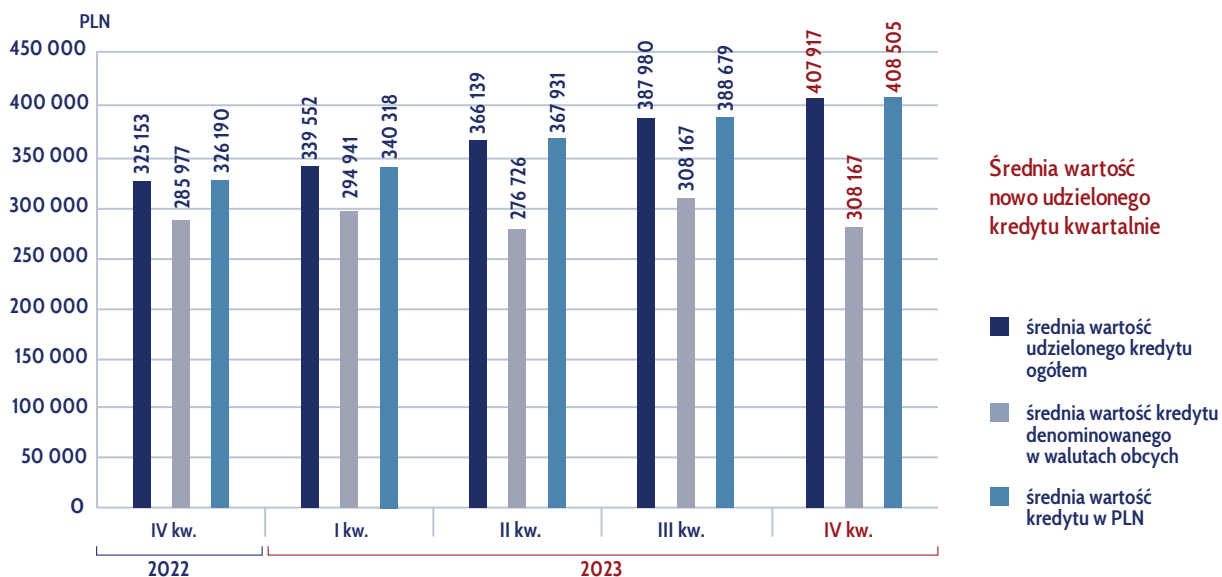
ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH NBP

## Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem w IV kwartale 2023 roku osiągnęła poziom **407 917 zł**, czyli więcej o **19 937 zł (5,14%)** w porównaniu z poprzednim kwartałem. W tym samym okresie przeciętna wartość kredytu walutowego spadła o **29 097 zł**, czyli **9,44%** i wyniosła **279 071 zł**, natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotych wyniosła **408 505 zł**, co oznaczało wzrost o **19 826 zł (5,10%)** w stosunku do wartości zanotowanej w poprzednim kwartale. Dynamiczny wzrost średniej wysokości kredytu hipotecznego to również skutek rosnącej popularności kredytów udzielanych w ramach programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Według szacunków, ze względu na

różnice zdolności kredytowej, średnia wysokość kredytu zaciągniętego w ramach programu była większa o około 10% od wysokości kredytu udzielonego na zasadach rynkowych.

W odniesieniu do IV kwartału 2022 roku, przeciętna wartość nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w rodzimej walucie była wyższa o **25,24%** (nominalnie o **82 315 zł**), a średnia wartość kredytów denominowanych w obcych walutach niższa o **2,42%** (czyli **6 907 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale była wyższa od notowanej rok wcześniej o **25,45%**, czyli nominalnie o **82 764 zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
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
IV kw. 2023	407 917	279 071	408 505

ŹRÓDŁO: SARFIN

Średnia wartość nowo udzielonego kredytu kwartalnie

■ średnia wartość udzielonego kredytu ogółem

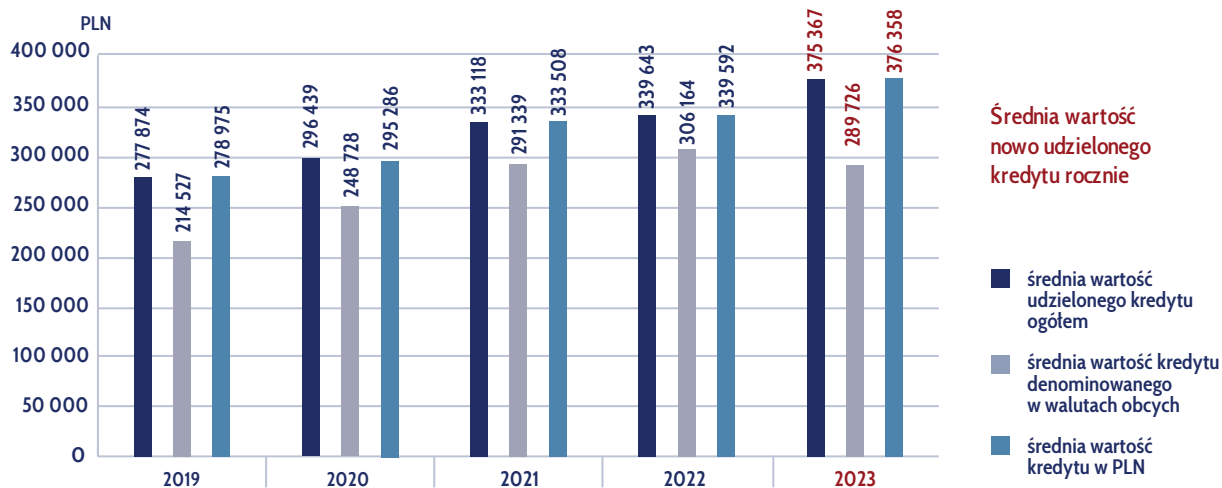
■ średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych

■ średnia wartość kredytu w PLN

Średnia wartość nowo udzielonego kredytu kwartalnie

Przeciętna wartość nowego kredytu złotówkowego w całym roku 2023 była wyższa od notowanej rok wcześniej o **10,83%** (nominalnie o **36 766 zł**), natomiast kredytu w obcych walutach niższa

o **5,37%** (**16 438 zł**). Tym samym przeciętna wartość wszystkich kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2023 roku wzrosła o **10,52%**, czyli o **35 724 zł** i wyniosła **375 367 zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
2019	277 874	214 527	278 975
2020	296 439	248 728	295 286
2021	333 118	291 339	333 508
2022	339 643	306 164	339 592
2023	375 367	289 726	376 358

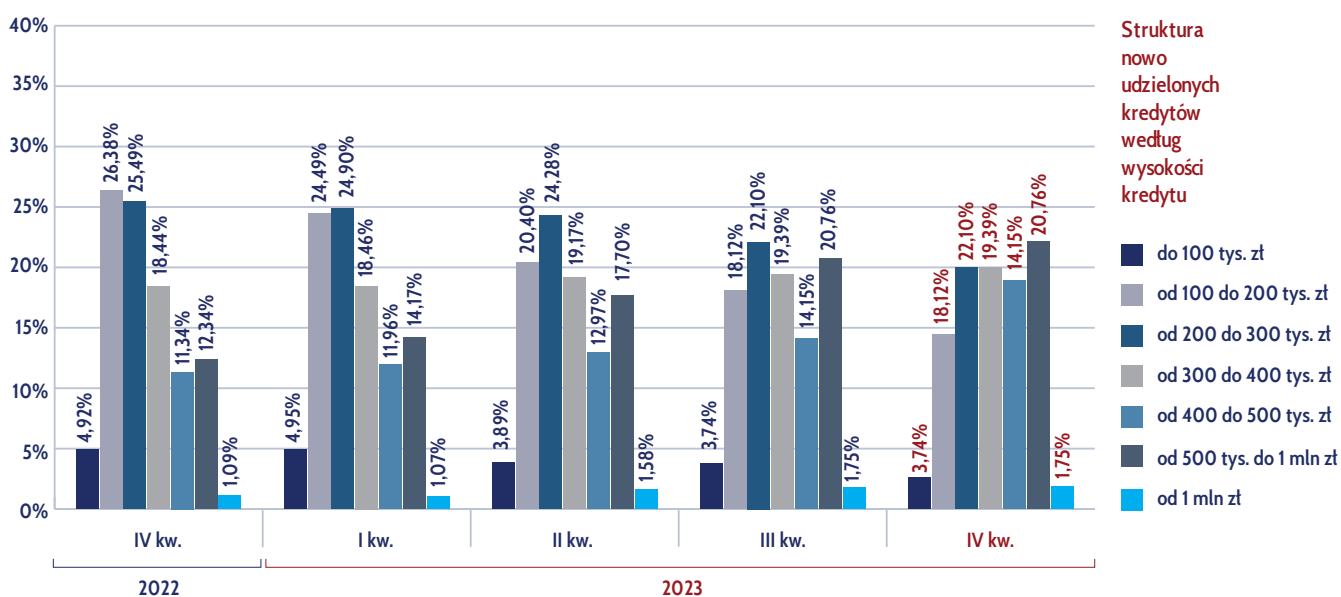
ŹRÓDŁO: SARFIN



## Struktura wysokości kredytu

W IV kwartale 2023 roku notowano dalsze wzrosty udziałów kredytów o wartości powyżej 300 tys. zł. Najwyższy wzrost zanotowano w kategorii kredytów o wartości między 400 tys. i 500 tys. zł – **4,80 p.p.** Spadły natomiast udziały kredytów o niższych kwotach. Najgłębszy spadek zanotowano w przypadku kredytów o wartości między 100 i 200 tys. zł – o **3,64 p.p.**

W porównaniu do IV kwartału 2022 roku, podobnie jak w ujęciu kwartalnym, najgłębszy spadek zanotowano w przypadku udziału kredytów o wartościach od 100 do 200 tys. zł – **11,90%**. Wzrosty wysokości udziałów w rynku zarejestrowano w kategoriach kredytów o wartościach powyżej 300 tys. zł. Najwyższą zanotowaną zmianą był wzrost udziału kredytów o wartościach od 500 tys. do 1 mln zł do wysokości **22,18%**, a więc o **9,84 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

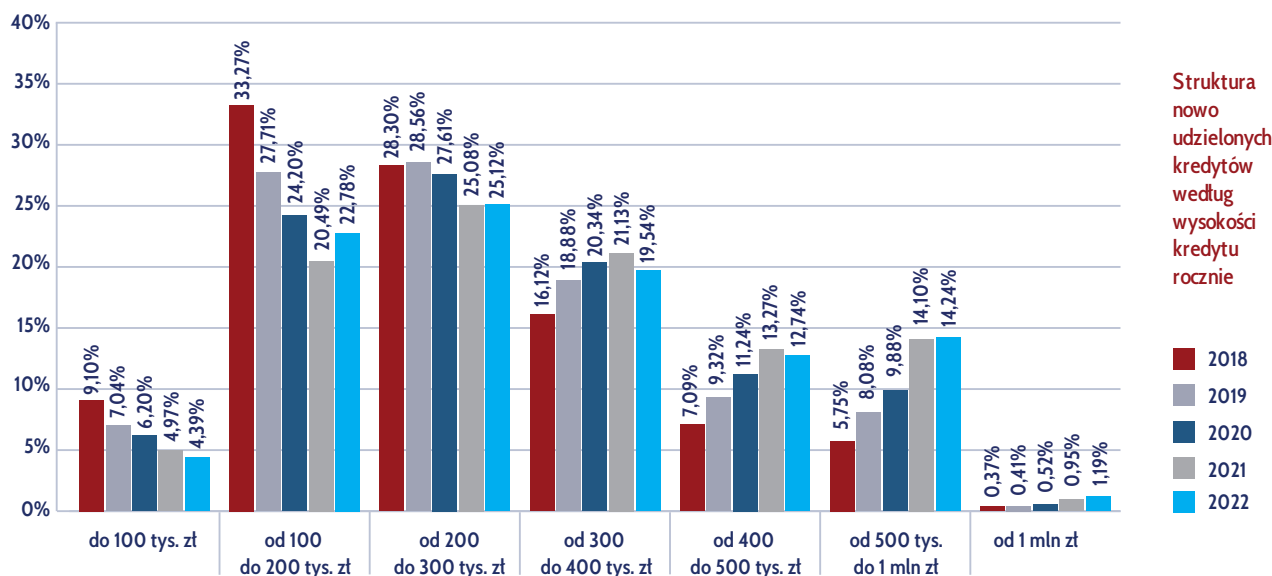
	IV kw. 2022	I kw. 2023	II kw. 2023	III kw. 2023	IV kw. 2023
do 100 tys. zł	4,92%	4,95%	3,89%	3,74%	2,58%
od 100 do 200 tys. zł	26,38%	24,49%	20,40%	18,12%	14,48%
od 200 do 300 tys. zł	25,49%	24,90%	24,28%	22,10%	19,98%
od 300 do 400 tys. zł	18,44%	18,46%	19,17%	19,39%	19,97%
od 400 do 500 tys. zł	11,34%	11,96%	12,97%	14,15%	18,95%
od 500 tys. do 1 mln zł	12,34%	14,17%	17,70%	20,76%	22,18%
od 1 mln zł	1,09%	1,07%	1,58%	1,75%	1,86%

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

W ujęciu rocznym wyraźnie widoczna jest tendencja wzrostu popularności kredytów o wartościach wyższych od 400 tysięcy złotych. Najwyższy wzrost udziału w rynku kredytowym, o **4,47 p.p.**, odnotowano w przypadku kredytów o wartościach

między 500 tys. i 1 mln zł (do **18,71%**). Wyraźnie spadł natomiast udział kredytów o wartościach od 100 do 200 tys. zł (o **3,41 p.p.** do **19,37%**) oraz od 200 do 300 tys. zł (o **2,31 p.p.** do **22,81%**).



ŹRÓDŁO: SARFIN

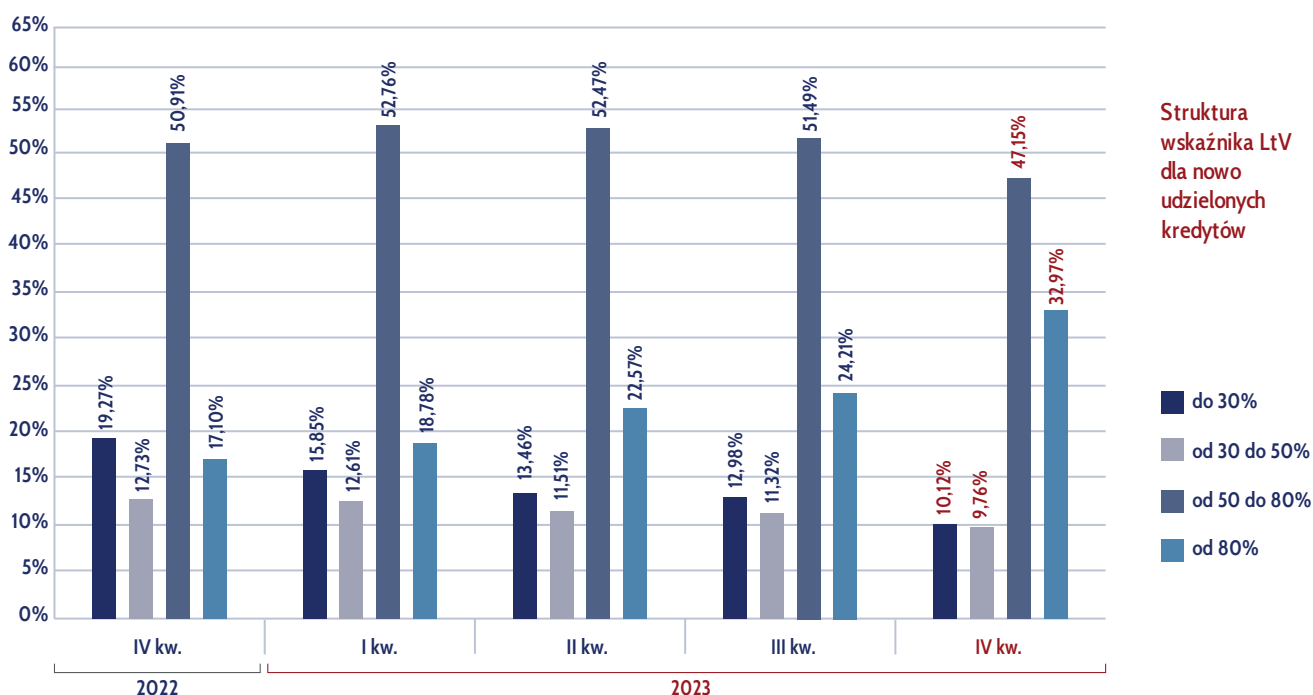
	2019	2020	2021	2022	2023
do 100 tys. zł	7,04%	6,20%	4,97%	4,39%	3,79%
od 100 do 200 tys. zł	27,71%	24,20%	20,49%	22,78%	19,37%
od 200 do 300 tys. zł	28,56%	27,61%	25,08%	25,12%	22,81%
od 300 do 400 tys. zł	18,88%	20,34%	21,13%	19,54%	19,25%
od 400 do 500 tys. zł	9,32%	11,24%	13,27%	12,74%	14,51%
od 500 tys. do 1 mln zł	8,08%	9,88%	14,10%	14,24%	18,71%
od 1 mln zł	0,41%	0,52%	0,95%	1,19%	1,56%

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Struktura wg wskaźnika LtV

W IV kwartale 2023 roku ponownie zanotowano dynamiczny wzrost udziału kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80%. Ich odsetek zwiększył się o **8,76 p.p.** do **32,97%**. Udział kredytów o LtV na poziomie od 50 do 80% spadł o **4,34 p.p.** i wyniósł **47,15%**. Udział kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% spadł o **1,56 p.p.**, do **9,76%**, natomiast w przypadku kredytów z LtV do 30% zanotowano spadek o **2,86 p.p.**, do poziomu **10,12%**.

W odniesieniu do IV kwartału 2022 roku, niższe wartości zanotowano w przypadku wszystkich kategorii kredytów o wskaźniku LtV do 80% – odpowiednio o **9,16 p.p.** w przypadku kredytów o LtV do 30%, **2,97 p.p.** dla kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% i o **3,75 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 **15,88 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

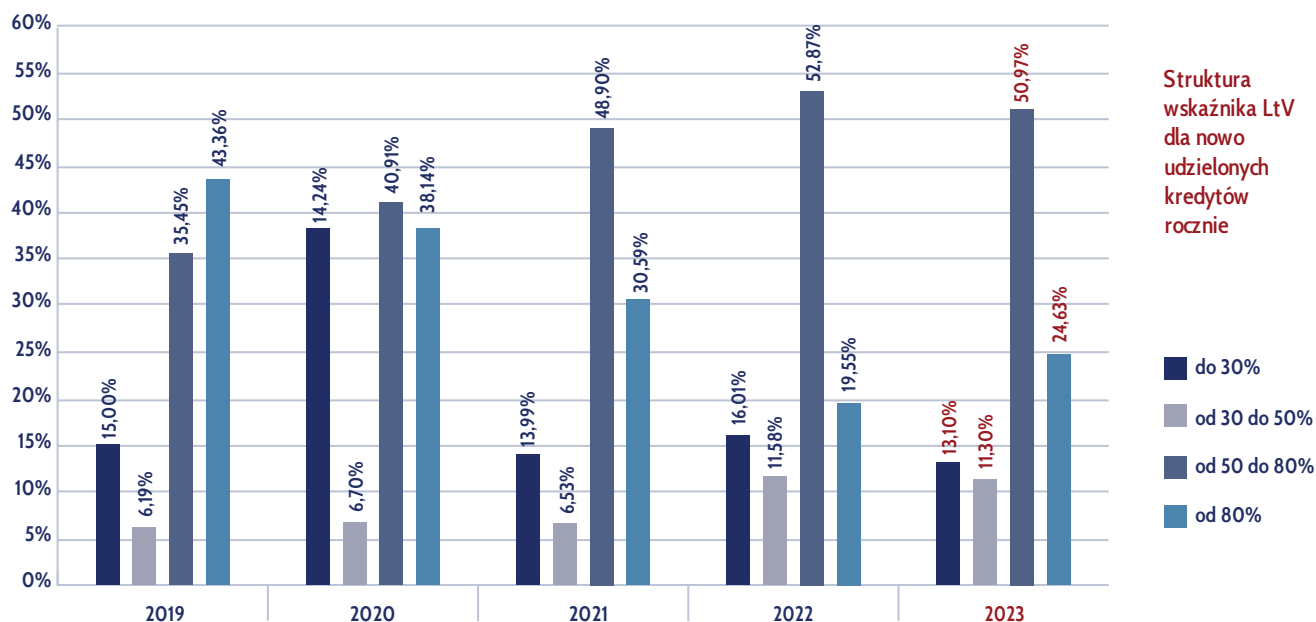
	IV kw. 2022	I kw. 2023	II kw. 2023	III kw. 2023	IV kw. 2023
do 30%	19,27%	15,85%	13,46%	12,98%	10,12%
od 30 do 50%	12,73%	12,61%	11,51%	11,32%	9,76%
od 50 do 80%	50,91%	52,76%	52,47%	51,49%	47,15%
od 80%	17,10%	18,78%	22,57%	24,21%	32,97%

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

W ujęciu rocznym widoczne jest przełamanie trendu spadku udziału kredytów o wskaźniku LtV powyżej 80%. W roku 2023 był on wyższy niż rok wcześniej o **5,08p.p.** W przypadku

pozostałych kategorii kredytów hipotecznych zanotowano spadki, przy czym największy, o **2,91 p.p.**, zanotowano w przypadku kredytów o LtV do 30%.



ŹRÓDŁO: SARFIN

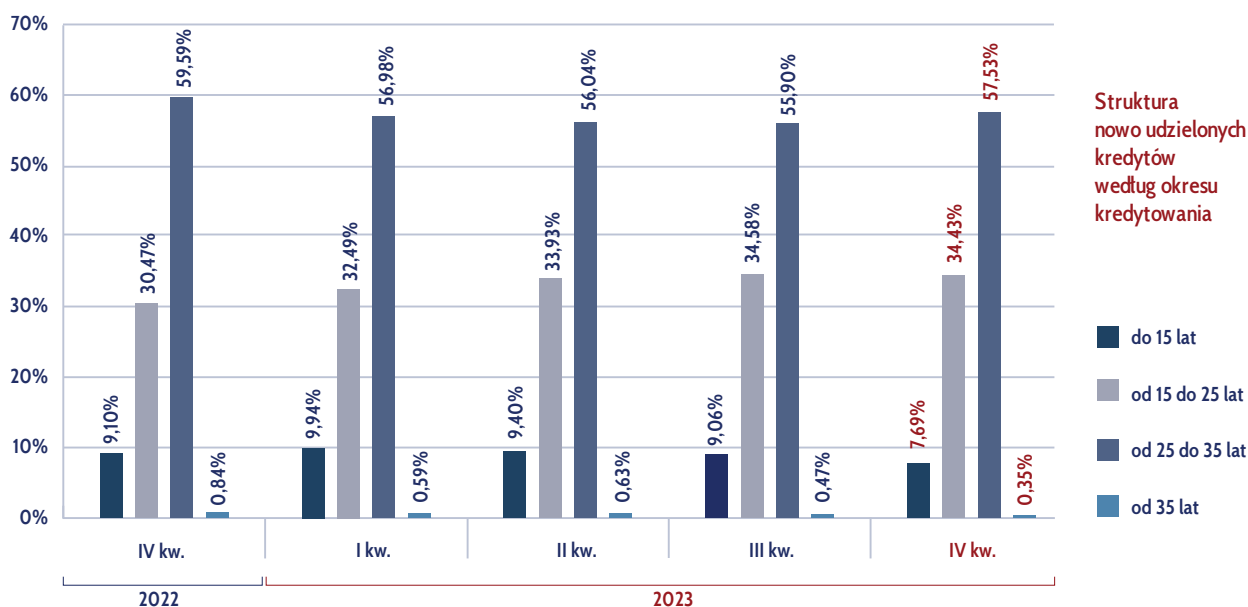
	2019	2020	2021	2022	2023
do 30%	15,00%	14,24%	13,99%	16,01%	13,10%
od 30 do 50%	6,19%	6,70%	6,53%	11,58%	11,30%
od 50 do 80%	35,45%	40,91%	48,90%	52,87%	50,97%
od 80%	43,36%	38,14%	30,59%	19,55%	24,63%

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Okres kredytowania

W IV kwartale 2023 roku w strukturze nowych kredytów mieszkaniowych ze względu na okres kredytowania zanotowano wzrost w przypadku kategorii kredytów o okresie zapadalności od 25 do 35 (o **1,63 p.p.**). Ich udział w rynku wyniósł **57,53%**. W przypadkach pozostałych kategorii kredytów zanotowano spadki: o **1,37 p.p.** w przypadku kredytów zaciągniętych na okres lat do 15 lat, o **0,14 p.p.** w przypadku kredytów o okresie zapadalności od 15 do 25 lat i o **0,26 p.p.** w kategorii kredytów udzielonych na okres dłuższy niż 35 lat.

W porównaniu do wyników notowanych w IV kwartale 2022 roku, w strukturze portfela nowo udzielonych kredytów pod względem okresu zapadalności kredytów wzrosły udziały kredytów udzielonych na okres od 15 do 25 lat (o **3,96 p.p.**). Spadki notowano we wszystkich pozostałych kategoriach, odpowiednio o **- 1,41 p.p.** dla kredytów do 15 lat, **2,05 p.p.** w kategorii kredytów o okresie zapadalności od 25 do 35 lat i **0,50 p.p.**, w przypadku kredytów o okresie zapadalności powyżej 35 lat.



ŹRÓDŁO: SARFIN

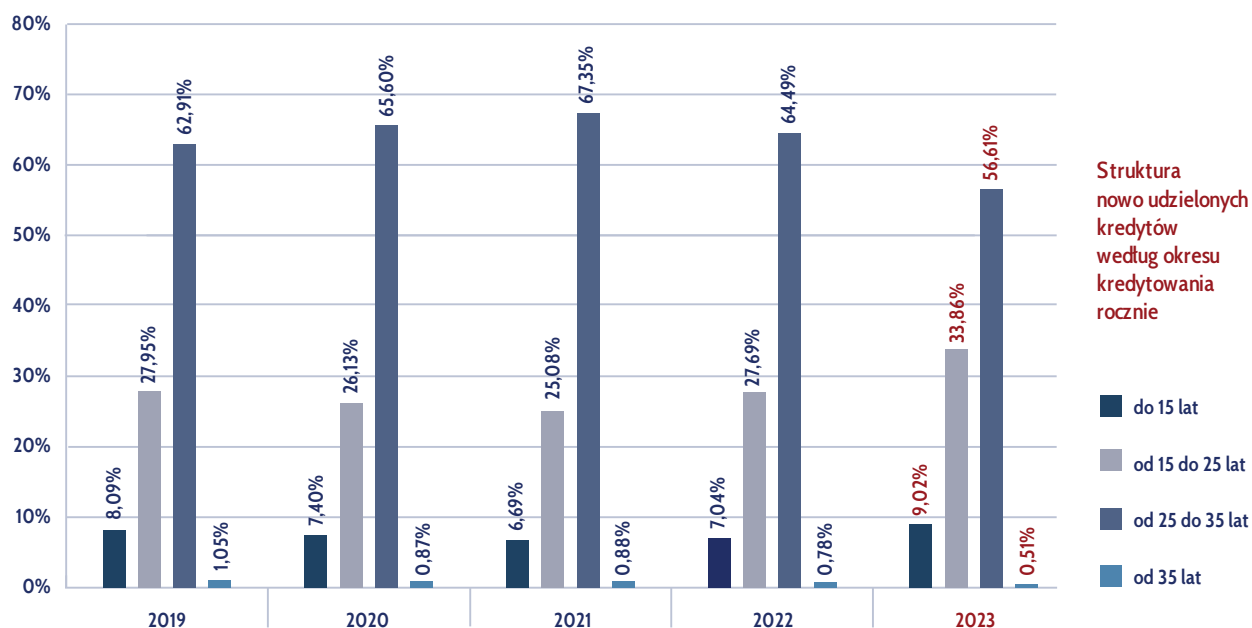
	IV kw. 2022	I kw. 2023	II kw. 2023	III kw. 2023	IV kw. 2023
do 15 lat	9,10%	9,94%	9,40%	9,06%	7,69%
od 15 do 25 lat	30,47%	32,49%	33,93%	34,58%	34,43%
od 25 do 35 lat	59,59%	56,98%	56,04%	55,90%	57,53%
od 35 lat	0,84%	0,59%	0,63%	0,47%	0,35%

ŹRÓDŁO: SARFIN

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

W ujęciu rocznym zanotowano wzrost udziałów kredytów o okresie zapadalności do 25 lat – odpowiednio o **1,98 p.p.** w przypadku kredytów udzielonych na okres do 15 lat oraz o **6,17 p.p.** (do poziomu **33,86%**) w przypadku kredytów udzielonych na okres od 15 do 25 lat. W pozostałych

segmentach rynku zarejestrowano spadki. Udział kredytów udzielonych na okres od 25 do 35 lat spadł o **7,88 p.p.**, natomiast udział kredytów o okresie zapadalności dłuższym niż 35 lat – o **0,28 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	2019	2020	2021	2022	2023
do 15 lat	8,09%	7,40%	6,69%	7,04%	9,02%
od 15 do 25 lat	27,95%	26,13%	25,08%	27,69%	33,86%
od 25 do 35 lat	62,91%	65,60%	67,35%	64,49%	56,61%
od 35 lat	1,05%	0,87%	0,88%	0,78%	0,51%

ŹRÓDŁO: SARFIN

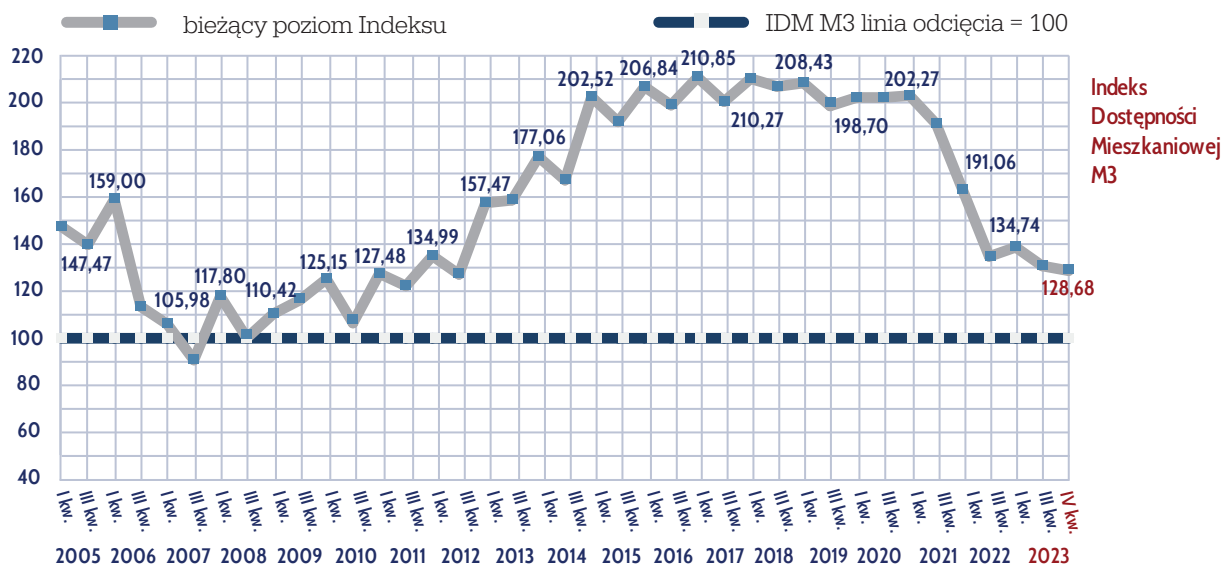
## Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

Prezentowany w Raporcie AMRON-SARFiN syntetyczny miernik dostępności mieszkań w Polsce – **Indeks Dostępności Mieszkaniowej (IDM) M3** pokazuje kwartalne zmiany w dostępności mieszkania dla przykładowej rodziny składającej się z dwóch pracujących osób i dziecka starszego. Wpływ na spadek dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w IV kwartale 2023 roku miały:

- wzrost 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 **6,15%** w stosunku do III kwartału 2023 roku;
- spadek oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych – według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w IV kwartale 2023 roku wyniosło **7,70%** (w III kwartale 2023 roku oprocentowanie wynosiło **8,20%**);

- wzrost średnich dochodów rodziny brutto o **4,80%** w IV kwartale 2023 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- wzrost poziomu kosztów utrzymania, które dla indeksu wyrażone są jako minimum socjalne na poziomie poprzedniego kwartału (liczone wskaźnikiem inflacji kwartał/kwartał z uwagi na przesunięcie w czasie ogłoszenia wartości minimum socjalnego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych dla kolejnego kwartału) – o **0,5%** w odniesieniu do III kwartału 2023.

Dochód rozporządzalny dla IDM3 (stanowiący różnicę pomiędzy dochodem dla rodziny i wysokością raty kredytowej albo wartością minimum socjalnego – brana jest do wyliczenia Indeks Dostępności Mieszkaniowej kwota niższa) wzrósł o **4,50%**. Po uwzględnieniu wzrostu cen mieszkań, notowania indeksu dostępności mieszkaniowej w IV kwartale 2023 roku spadły o **2,04 pkt.**, tj. do poziomu **128,68 pkt.**

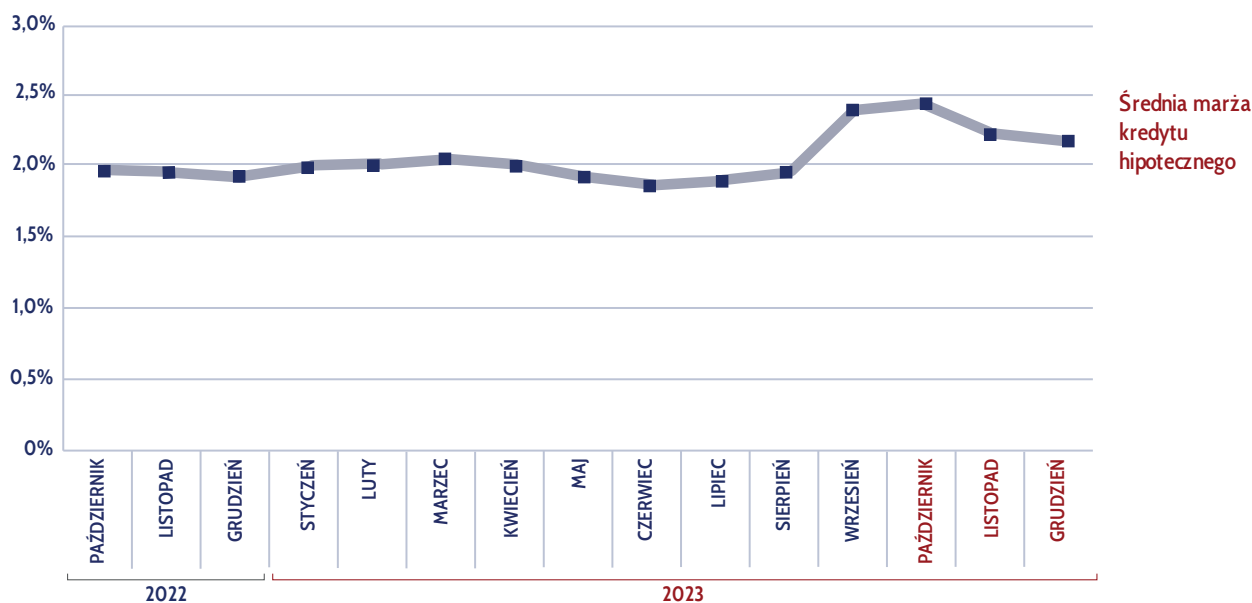


ŹRÓDŁO: ZBP, CENTRUM AMRON

## Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Na koniec IV kwartału 2023 roku średnia marża ofertowa modelowego kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **2,21%**, czyli była wyższa od notowanej w końcu III kwartału 2023 roku o **0,18 p.p.** W odniesieniu do stanu na koniec analogicznego okresu 2022 roku, średnia marża kredytu hipotecznego była wyższa o **0,26 p.p.**

Średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec IV kwartału 2023 roku wyniosło **8,08%**, czyli o **0,29 p.p.** więcej w porównaniu z końcem III kwartału. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego przeciętne oprocentowanie było niższe o **0,88 p.p.**



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



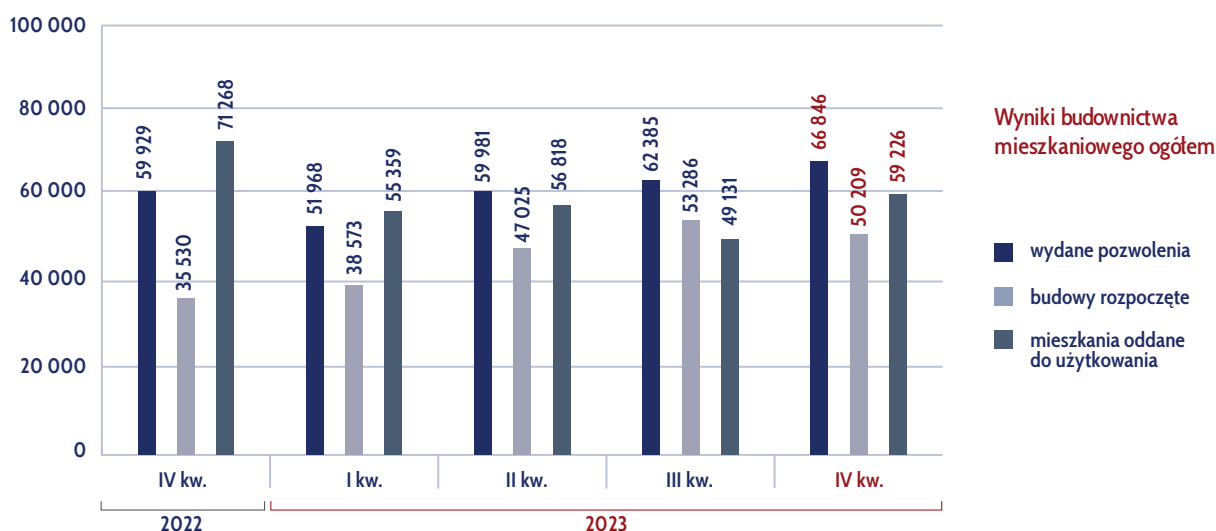
# SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

## Budownictwo mieszkaniowe ogółem

Dane Głównego Urzędu Statystycznego dotyczące wyników budownictwa mieszkaniowego wskazują na konsekwentny wzrost aktywności inwestorów w kolejnych kwartałach 2023 roku. Należy podkreślić jednak, że wynikało to przede wszystkim ze wzrostu liczby uzyskiwanych pozwoleń i budów rozpoczynanych przez sektor deweloperski. Aktywność inwestorów indywidualnych utrzymywała się w kolejnych miesiącach ubiegłego roku na stałym poziomie (naturalnie z uwzględnieniem pewnych wahań sezonowych). W stosunku do wyników notowanych w trzecim kwartale 2023 roku, liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o **20,93%** (tj. do **59 226**). Liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wzrosła

w stosunku do poprzedniego kwartału o **7,15%** i wyniosła **66 846**, natomiast liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, spadła o **5,77%** do poziomu **50 209**. Spadek ten można jednak przypisać przede wszystkim czynnikom sezonowym.

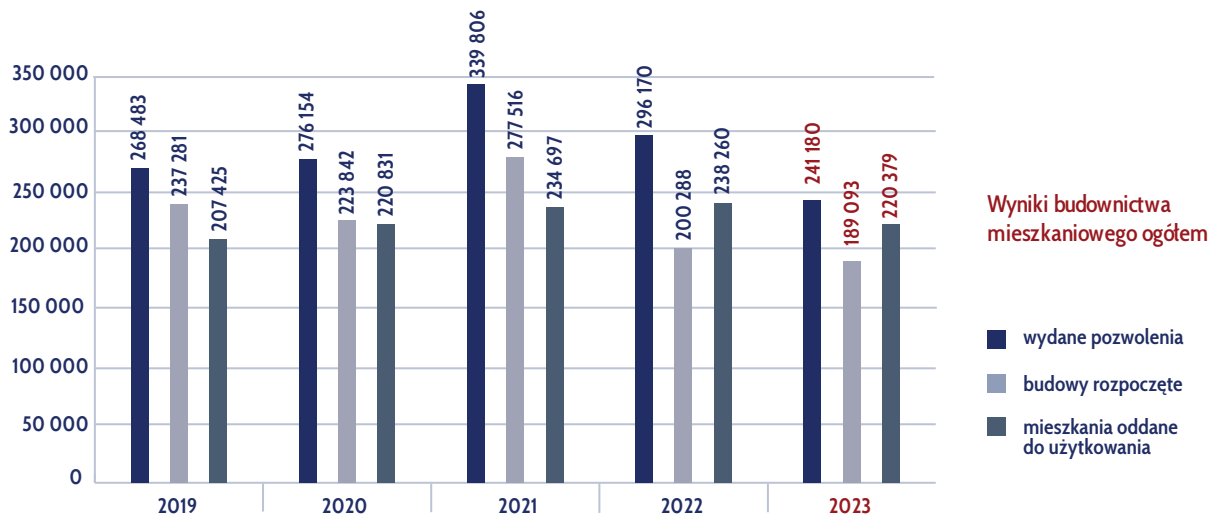
W porównaniu do wyników IV kwartału 2022 roku zanotowano wyraźny spadek liczby mieszkań oddanych do użytkowania. W IV kwartale 2023 roku oddano do użytkowania o **16,90%** mieszkań mniej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Zarówno liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym, jak i liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto były natomiast wyższe niż rok wcześniej – odpowiednio o **11,54%** i **41,31%**.



ŹRÓDŁO: GUS

Mimo obserwowanych wzrostów, w ujęciu rocznym notowano spadki wszystkich trzech wskaźników: liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto – o **5,59%**, liczby mieszkań, na budowę

których wydano pozwolenie lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym o **18,57%**, a także liczby mieszkań oddanych do użytkowania – o **7,50%**.



ŹRÓDŁO: GUS

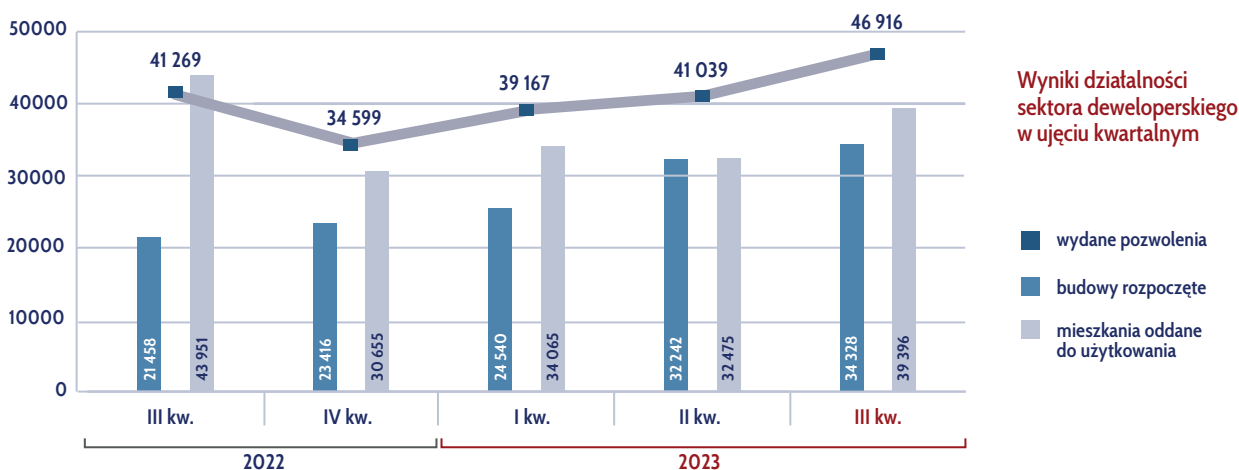
## Wyniki działalności sektora deweloperskiego

W IV kwartale 2023 roku deweloperzy rozpoczęli budowę **34 328** mieszkań, a więc o **6,47%** więcej niż w poprzednim kwartale. Liczba mieszkań, na budowę których deweloperzy uzyskali w tym okresie pozwolenie, wyniosła **46 916**, co oznaczało wzrost o **14,32%**. Dynamiczny wzrost zanotowano w przypadku liczby mieszkań oddanych do użytkowania – w czwartym kwartale było ich **39 396**, a zatem o **21,31%** więcej niż w okresie poprzednim.

W porównaniu do wyników osiągniętych przez sektor deweloperski w czwartym kwartale 2022 roku, zanotowano wzrost liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia – o **13,68%**, a także liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto, o **59,98%**. Spadek notowano jedynie

w kategorii mieszkań oddanych do użytkowania. W IV kwartale 2023 roku było ich o **10,36%** mniej niż rok wcześniej.

Liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów w IV kwartale 2022 roku stanowiła **70,19%** wszystkich pozwoleń na budowę uzyskanych w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Był to wynik o **6,69 p.p.** wyższy od zanotowanego w poprzednim kwartale. Liczba mieszkań, których budowę rozpoczęli deweloperzy, wyniosła **68,37%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (więcej o **12,99 p.p.**), a liczba mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów stanowiła **66,52%** wszystkich ukończonych mieszkań (więcej o **0,32 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału).

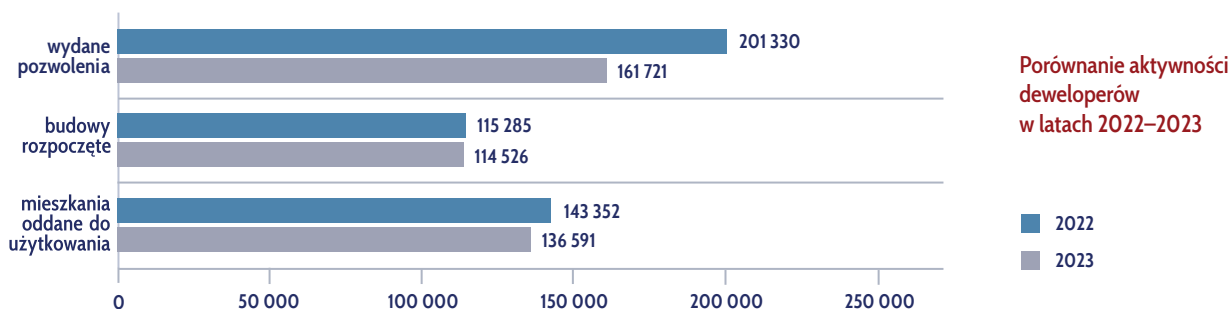


ŹRÓDŁO: GUS

	IV kw. 2022	I kw. 2023	II kw. 2023	III kw. 2023	IV kw. 2023
wydane pozwolenia	41 269	34 599	39 167	41 039	46 916
budowy rozpoczęte	21 458	23 416	24 540	32 242	34 328
mieszkania oddane do użytkowania	43 951	30 655	34 065	32 475	39 396

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

ŹRÓDŁO: GUS



Porównanie aktywności deweloperów w latach 2022–2023

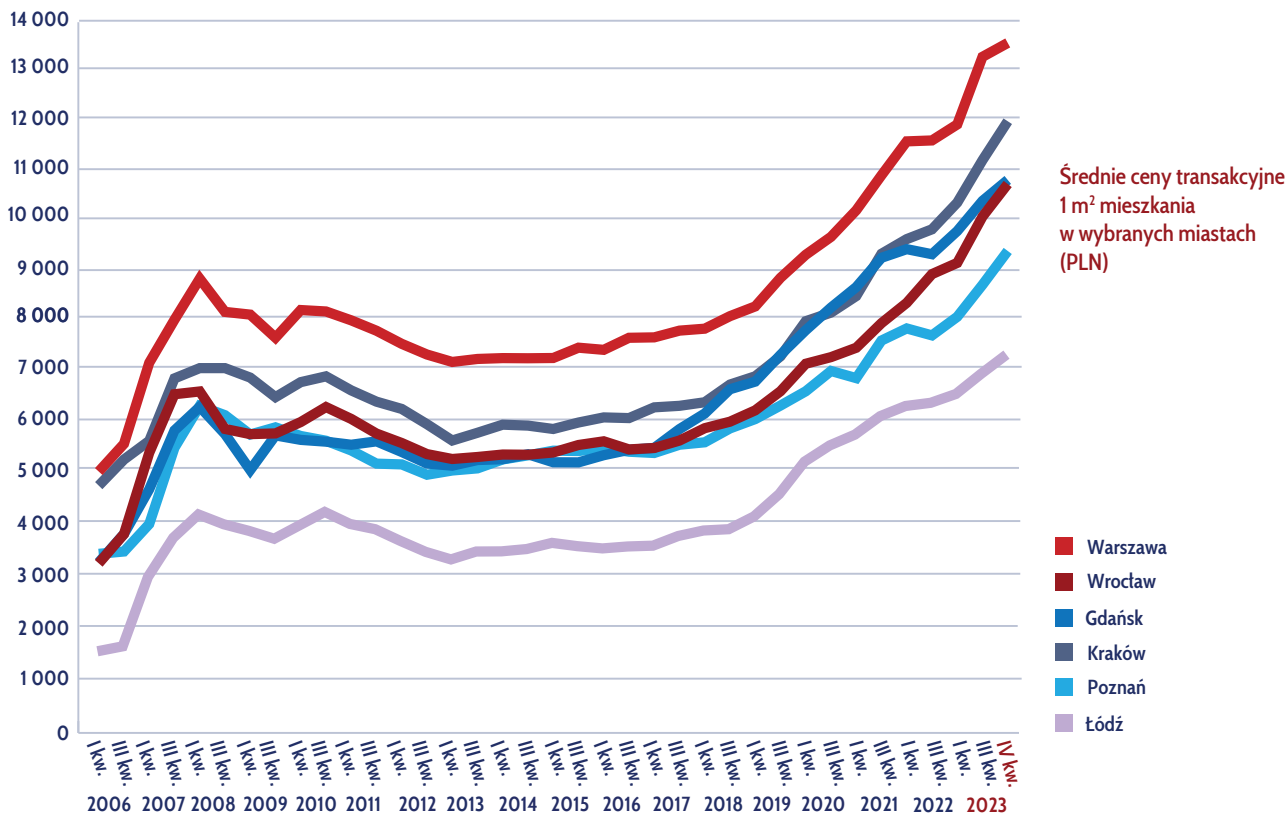
ŹRÓDŁO: GUS

## Średnie ceny transakcyjne mieszkań

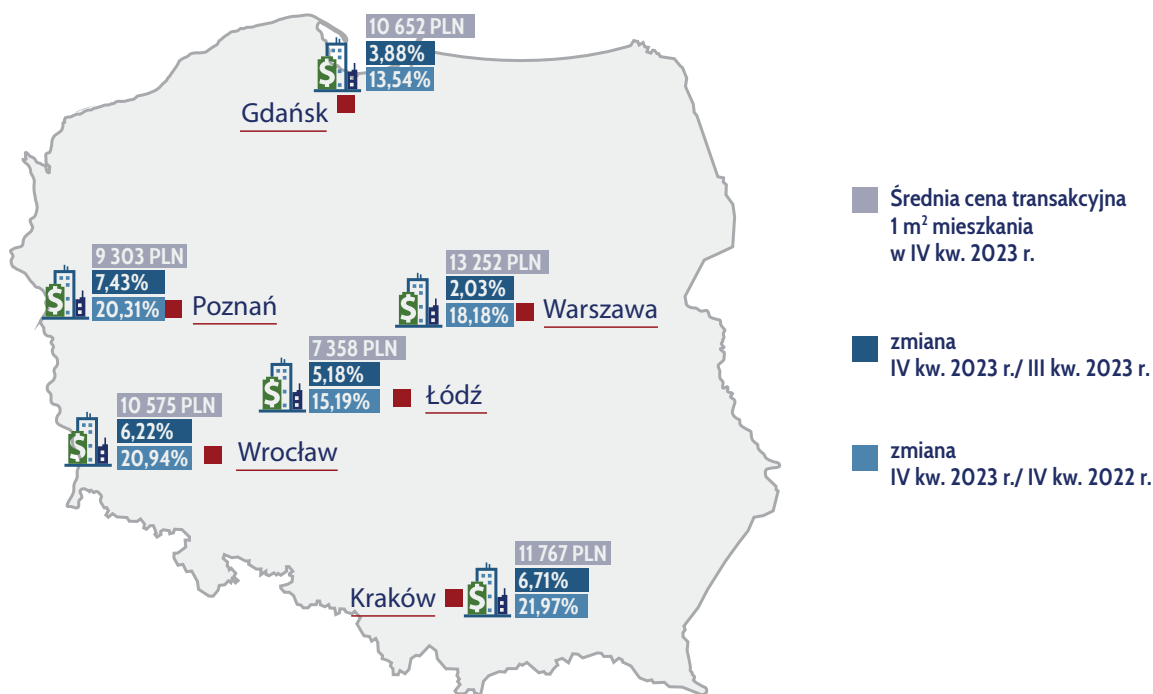
Czwarty kwartał 2023 roku przyniósł kontynuację wzrostów cen, obserwowanych w poprzednim kwartale, a wywołanych przede wszystkim obowiązaniem programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Dynamiczny wzrost popytu, w sytuacji stosunkowo wolno rosnącej podaży mieszkań na rynku pierwotnym i ograniczeniu (a właściwie praktycznym wyczerpaniu) oferty na rynku wtórnym, wywołał dalsze dynamiczne wzrosty cen, zarówno na rynkach największych miast Polski, jak i w mniejszych ośrodkach. Wśród największych miast najwyższy wzrost średniej ceny transakcyjnej zanotowano w IV kwartale 2023 roku w **Poznaniu** – **7,43%**. Średnia cena transakcyjna wyniosła tu **9 303 zł/mkw.** Nieco niższe wzrosty cen

zanotowano we **Wrocławiu** (o **6,22%**) i **Krakowie** (o **6,71%**). W **Łodzi** średnie ceny wzrosły o **5,18%**, do poziomu **7 358 zł/mkw.**, a w **Gdańsku** – o **3,88%** (do **10 652 zł/mkw.**). Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w **Warszawie** wyniosła **13 252 zł/mkw.** i była wyższa niż kwartał wcześniej o **2,03%**.

W relacji do analogicznego okresu 2022 roku, największe wzrosty przeciętnej ceny mieszkań zarejestrowano w Krakowie i Wrocławiu – odpowiednio o **21,97%** (**2 119 zł/mkw.**) i **20,94%** (**1 831 zł/mkw.**). W Warszawie różnica ta wyniosła **18,18%** (**2 039 zł/mkw.**).



ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

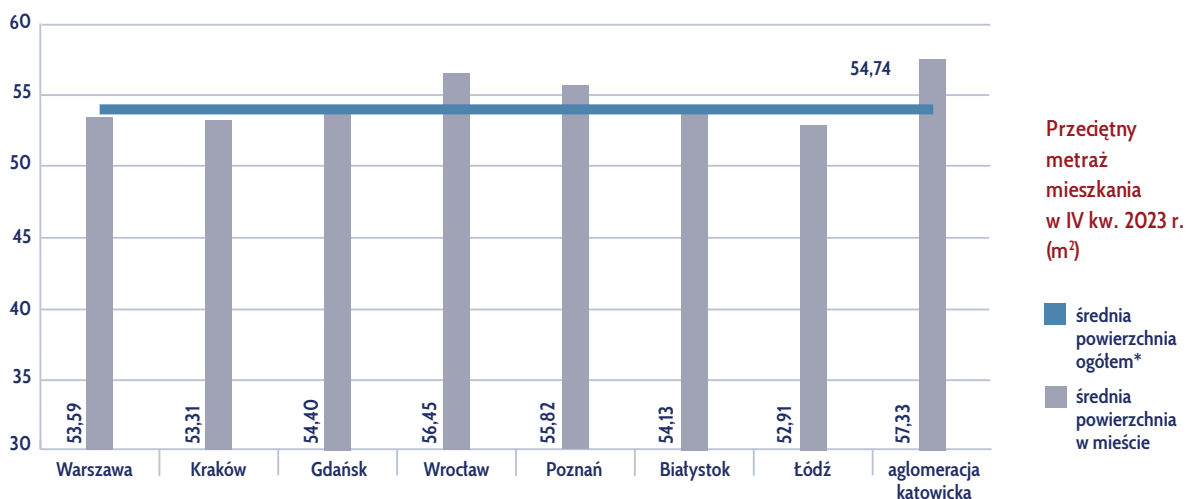
OKRES	WARSZAWA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2016	7 422	5 687	5 423	6 141	5 564	3 677
II kw. 2016	7 503	5 554	5 388	6 279	5 429	3 621
III kw. 2016	7 651	5 533	5 525	6 128	5 489	3 714
IV kw. 2016	7 527	5 540	5 687	6 310	5 530	3 898
I kw. 2017	7 659	5 560	5 562	6 332	5 465	3 729
II kw. 2017	7 704	5 585	5 717	6 202	5 445	3 864
III kw. 2017	7 787	5 701	5 919	6 361	5 622	3 913
IV kw. 2017	7 882	5 928	6 162	6 489	5 727	3 972
I kw. 2018	7 824	5 936	6 215	6 429	5 668	4 017
II kw. 2018	7 961	5 941	6 327	6 567	5 685	4 077
III kw. 2018	8 062	6 060	6 676	6 765	5 932	4 042
IV kw. 2018	8 117	6 150	6 808	6 789	6 026	4 201
I kw. 2019	8 247	6 275	6 821	6 922	6 109	4 284
II kw. 2019	8 447	6 546	7 046	7 029	6 214	4 553
III kw. 2019	8 790	6 638	7 329	7 301	6 366	4 709
IV kw. 2019	9 021	6 921	7 711	7 714	6 532	5 037
I kw. 2020	9 228	7 160	7 797	7 968	6 637	5 324
II kw. 2020	9 331	7 064	8 007	7 873	6 827	5 519
III kw. 2020	9 568	7 286	8 227	8 132	7 023	5 633
IV kw. 2020	10 081	7 227	8 289	8 015	6 988	5 651
I kw. 2021	10 073	7 464	8 616	8 446	6 887	5 839
II kw. 2021	10 224	7 598	8 757	8 738	7 222	5 853
III kw. 2021	10 738	7 932	9 173	9 249	7 601	6 189
IV kw. 2021	11 082	8 197	9 378	9 285	7 762	6 278
I kw. 2022	11 382	8 317	9 337	9 528	7 831	6 382
II kw. 2022	11 249	8 713	9 379	9 851	7 673	6 688
III kw. 2022	11 400	8 863	9 241	9 714	7 699	6 443
IV kw. 2022	11 213	8 744	9 382	9 648	7 733	6 388
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
<b>IV kw. 2023</b>	<b>13 252</b>	<b>10 575</b>	<b>10 652</b>	<b>11 767</b>	<b>9 303</b>	<b>7 358</b>

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

ŹRÓDŁO: AMRON

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań, które były przedmiotem obrotu w IV kwartale 2023 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski spadła w stosunku do wartości z poprzedniego kwartału i wyniosła **54,20 mkw.** Najwyższą średnią

powierzchnię sprzedanych mieszkań odnotowano w aglomeracji katowickiej (**57,33 mkw.**), natomiast najmniejsze mieszkania były przedmiotem obrotu w Łodzi, gdzie przeciętny metraż wyniósł **52,91 mkw.**



\* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

## Średnie ceny transakcyjne mieszkań w mniejszych miastach Polski

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

największych miastach aglomeracji katowickiej, w podziale na regiony.

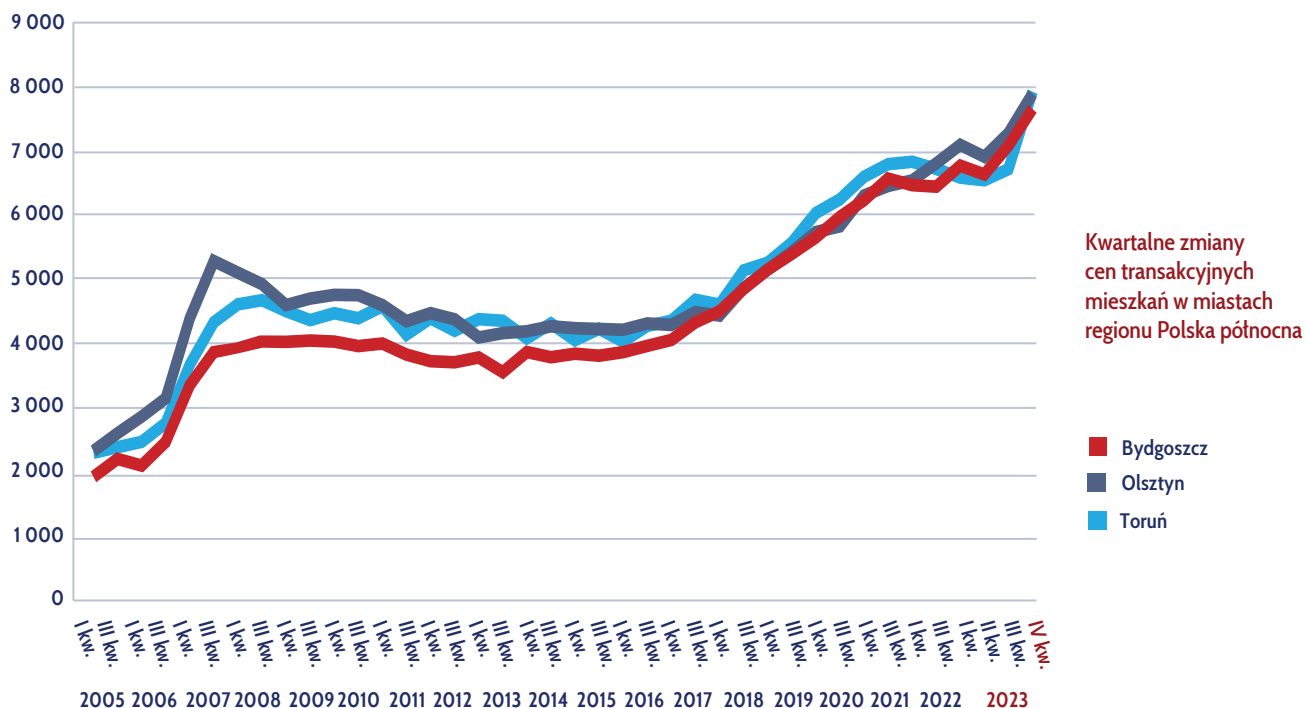
### Region – Polska północna

W IV kwartale 2023 roku, wśród miast regionu północnego najwyższą cenę średnią 1 metra kwadratowego mieszkania zanotowano w **Olsztynie** – **7 906 zł** (wzrost o **8,32%**). Najwyższą dynamikę średniej ceny w porównaniu z III kwartałem 2023 roku (wzrost o **9,92%**) zanotowano w **Toruniu**.

Średnia cena odnotowana w **Bydgoszczy** była wyższa o **6,55%** niż kwartał wcześniej. W relacji do IV kwartału poprzedniego roku, najwyższy wzrost zanotowano w **Bydgoszczy** – o **14,17%**. Średnia cena w **Olsztynie** była wyższa niż rok wcześniej o **13,59%**.

miasto	Cena w IV kw. 2023	Zmiana III kw.2023/II kw. 2023	Zmiana III kw. 2023/III kw. 2022
Bydgoszcz	7 569	6,55%	14,17%
Olsztyn	7 906	8,32%	13,59%
Toruń	7 326	9,92%	10,10%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

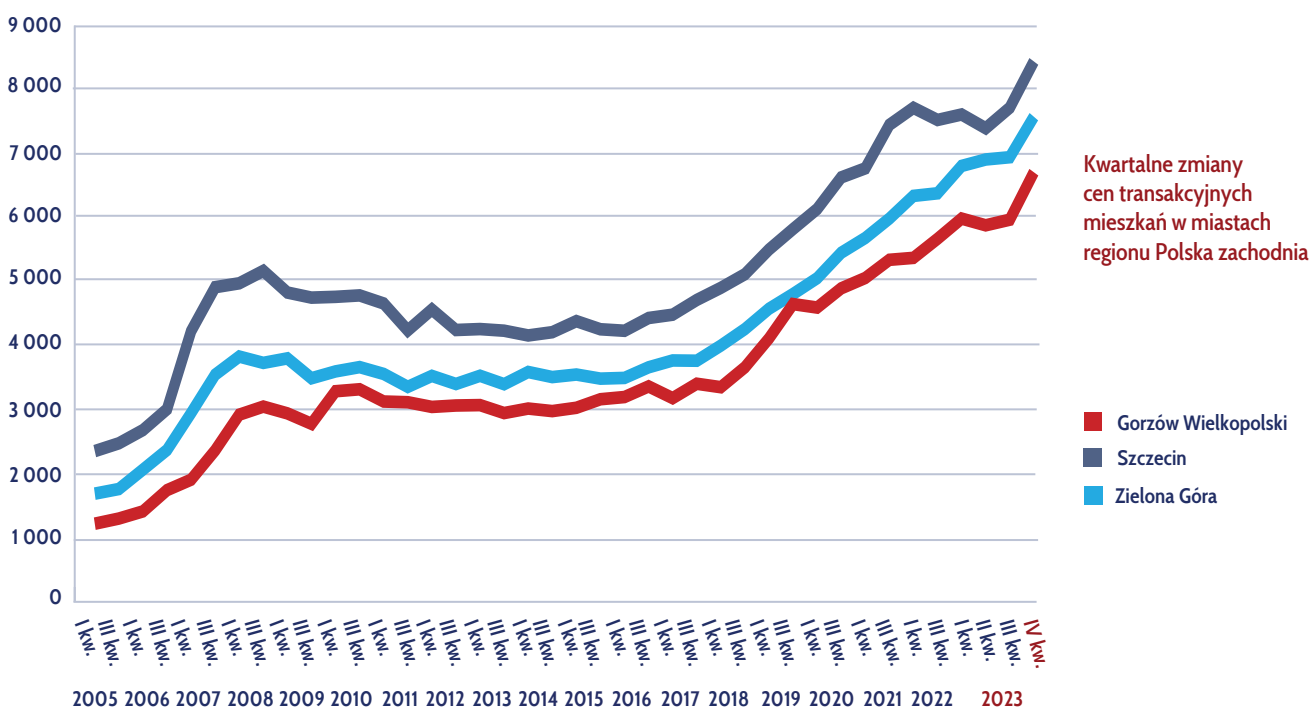
## Region – Polska zachodnia

Wśród miast Polski zachodniej najwyższą cenę średnią zanotowano w **Szczecinie**. W IV kwartale 2023 roku średnia cena metra kwadratowego mieszkania wynosiła tam przeciętnie **8 377 zł** i była wyższa od notowanej kwartał wcześniej o **9,28%**. Była to najwyższa dynamika średniej

ceny notowano w tym okresie w regionie. Najniższą cenę średnią notowano w **Gorzowie Wielkopolskim** – **6 434 zł**. W ujęciu rocznym najwyższą dynamikę cen zanotowano również w **Szczecinie** – wzrost o **14,95%**.

miasto	Cena w IV kw. 2023	Zmiana III kw.2023/II kw. 2023	Zmiana III kw. 2023/III kw. 2022
Gorzów Wielkopolski	6 434	7,50%	9,96%
Szczecin	8 377	9,28%	14,95%
Zielona Góra	7 487	9,07%	14,89%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON



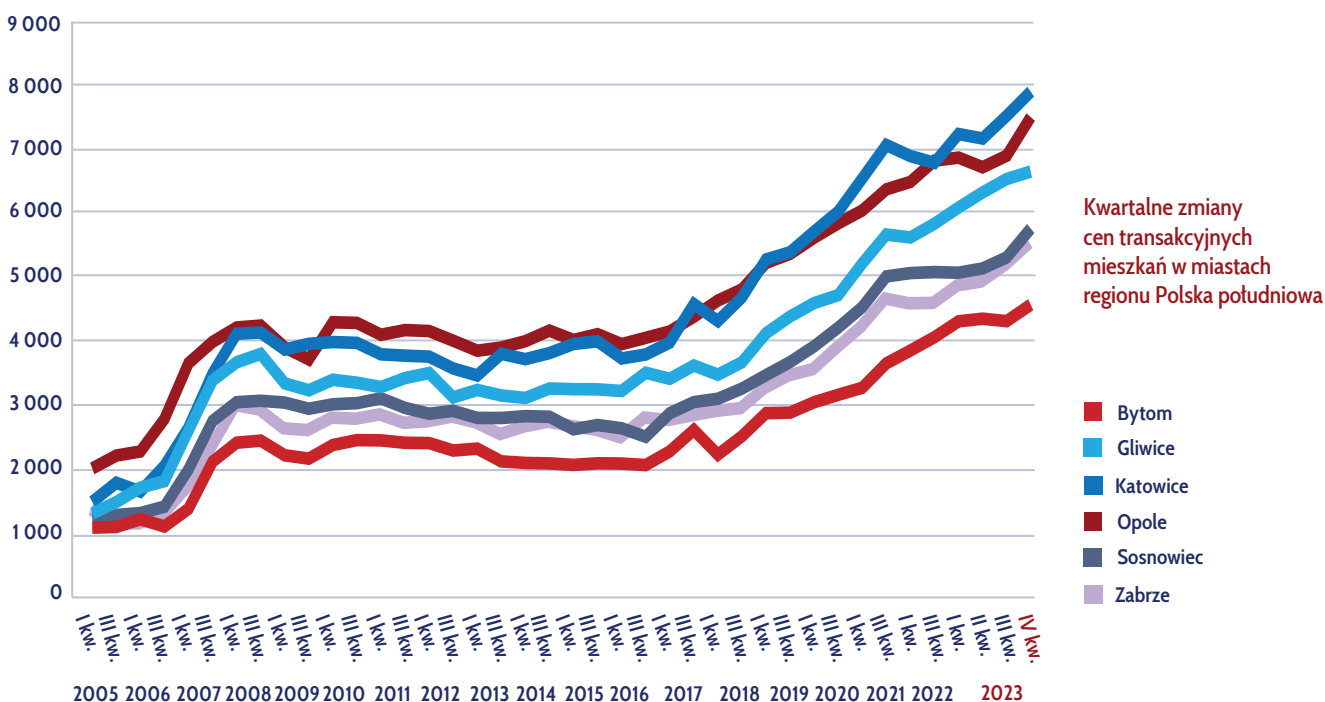
## Region – Polska południowa

Najdroższym miastem regionu pozostają **Katowice**. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w IV kwartale 2023 roku wynosiła tam **7 894 zł** i była wyższa od notowanej kwartał wcześniej o **4,93%**. Wzrosty średnich cen zanotowano we wszystkich miastach regionu. Najwyższy wzrost

średniej ceny zanotowano w **Opolu** – o **8,70%** i **Sosnowcu** – o **8,38%**. W ujęciu rocznym miastem o najwyższej dynamice cen było **Zabrze**, gdzie średnia cena notowana w czwartym kwartale 2023 r. była wyższa o **17,70%** od wartości notowanej rok wcześniej.

miasto	Cena w IV kw. 2023	Zmiana III kw.2023/II kw. 2023	Zmiana III kw. 2023/III kw. 2022
Bytom	4 495	5,93%	8,22%
Gliwice	6 667	1,76%	11,49%
Katowice	7 894	4,93%	12,62%
Opole	7 422	8,70%	8,59%
Sosnowiec	5 751	8,38%	16,34%
Zabrze	5 474	6,53%	17,70%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

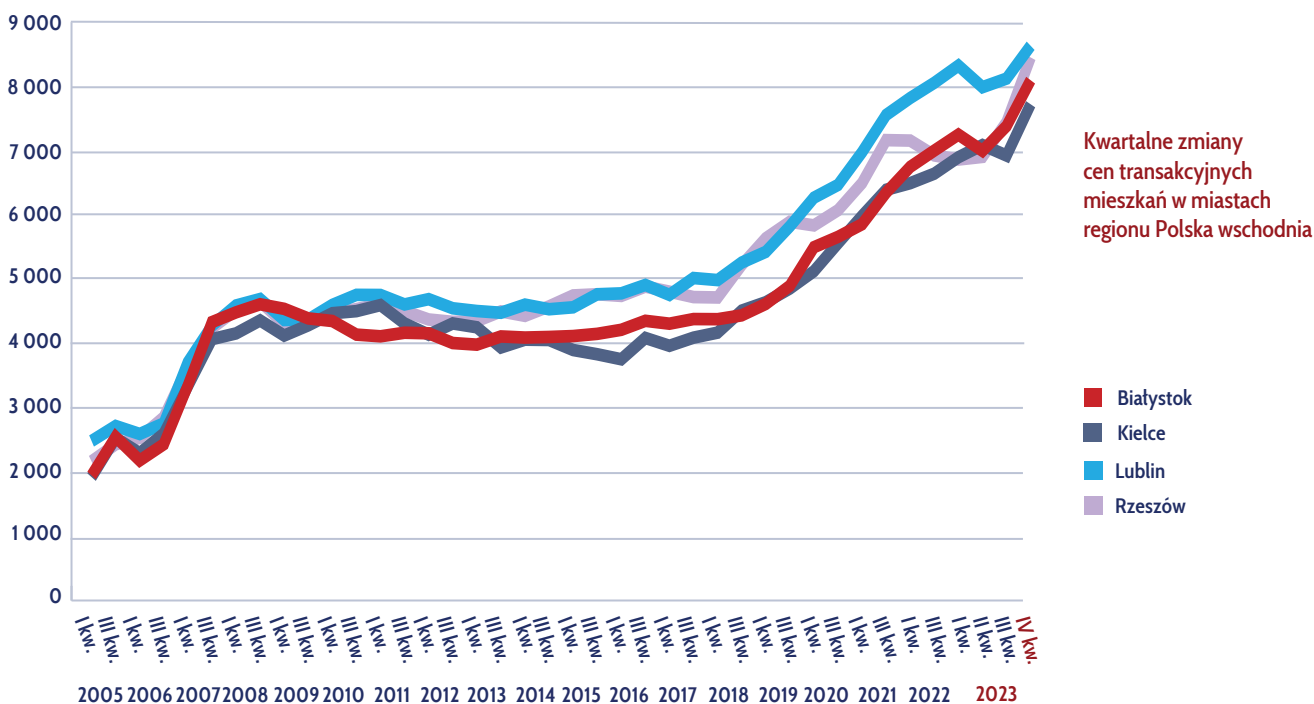
## Region – Polska wschodnia

W IV kwartale 2023 roku w grupie miast Polski wschodniej najwyższą cenę średnią zanotowano w **Lublinie** – **8 682 zł**. Największą dynamikę cen – wzrost o **11,32%** wobec wartości notowanej kwartał wcześniej zanotowano natomiast w **Kielcach**. Mimo to jednak **Kielce** pozostały

najtańszym miastem regionu. Średnia cena w badanym okresie wyniosła tam – **7 743 zł**. W ujęciu rocznym największą zmianę cen mieszkań zanotowano ponownie w **Rzeszowie**, gdzie cena notowana w IV kwartale 2023 roku była wyższa o **19,78%** od notowanej rok wcześniej.

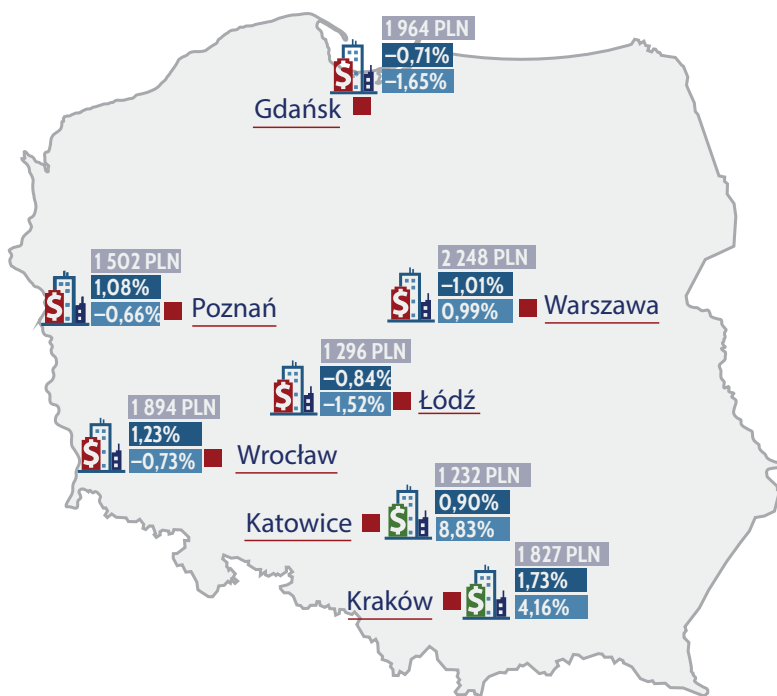
miasto	Cena w IV kw. 2023	Zmiana III kw.2023/II kw. 2023	Zmiana III kw. 2023/III kw. 2022
Białystok	8 069	9,57%	15,49%
Kielce	7 743	11,32%	14,12%
Lublin	8 682	6,16%	6,89%
Rzeszów	8 421	7,57%	19,78%

ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON





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

ŹRÓDŁO: AMRON

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCLAW	GDAŃSK	KRAKÓW	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
<b>IV kw. 2023</b>	2 248	1 232	1 894	1 964	1 827	1 502	1 296

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

W tym okresie pozyskaliśmy ponad 4,2 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 wycen nieruchomości.



## System Analiz Rynku Finansowania Nieruchomości

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

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



**Jerzy Ptaszyński**

*Dyrektor Działu Badań  
i Obsługi Rynku Nieruchomości  
Centrum AMRON*

## O Raporcie AMRON-SARFiN

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

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

## Centrum AMRON

ul. Leona Kruczkowskiego 8  
00-380 Warszawa  
[www.amron.pl](http://www.amron.pl)  
[raport@amron.pl](mailto:raport@amron.pl)