

# Raport **AMRON-SARFiN**

Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych  
i cenach transakcyjnych nieruchomości

# 2 / 2020

**Raport nr 44**

Data publikacji: 31 sierpnia 2020 r.



ZWIĄZEK BANKÓW POLSKICH



## ROZDZIAŁ 1

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

## ROZDZIAŁ 2

- 7 SYTUACJA NA RYNKU  
KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH
- 7 CZYNNY KREDYTY MIESZKANIOWE
- 7 ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU KREDYTÓW  
MIESZKANIOWYCH
- 8 NOWO UDZIELONE KREDYTY  
MIESZKANIOWE
- 9 WALUTA KREDYTU
- 9 JAKOŚĆ PORTFELA KREDYTOWEGO
- 10 ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU
- 11 STRUKTURA WYSOKOŚCI KREDYTU
- 12 STRUKTURA WSKAŹNIKA LTV
- 13 KREDYTY MIESZKANIOWE  
W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH POLSKI
- 14 OKRES KREDYTOWANIA
- 15 INDEKS DOSTĘPNOŚCI MIESZKANIOWEJ  
M3
- 16 ŚREDNIE MARŻE ORAZ  
OPROCENTOWANIE KREDYTÓW  
HIPOTECZNYCH

## ROZDZIAŁ 3

- 17 SYTUACJA NA RYNKU  
NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
- 17 BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE  
OGÓLEM
- 18 WYNIKI DZIAŁALNOŚCI SEKTORA  
DEWELOPERSKIEGO
- 19 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE  
MIESZKAŃ
- 23 ZMIANA WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ  
HIPOTECZNYCH
- 24 ŚREDNIE STAWKI CZYNZU NAJMU  
MIESZKAŃ

## ROZDZIAŁ 4

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











# RAPORT W LICZBACH

## 462,532 mld zł

ogólna kwota zadłużenia  
z tytułu kredytów mieszkaniowych

zmiana  
II kw. 2020 / I kw. 2020

0,66% 

2,445 mln	liczba czynnych umów kredytowych	0,56%	
45 179	liczba umów zawartych	19,97%	
13,472 mld zł	wartość umów zawartych	18,96%	
297 567 zł	średnia wartość udzielonego kredytu ogółem	1,27%	
202,75 pkt.	wartość Indeksu Dostępności Mieszkaniowej M3	0,47 pkt.	
38,61%	udział nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych z LtV od 80%	2,46 pkt. proc.	
98,65%	wartościowy udział nowo udzielonych kredytów w PLN	0,06 pkt. proc.	
66,26%	udział nowo udzielonych kredytów na okres od 25 do 35 lat	0,43 pkt. proc.	
9 331 zł	średnia cena transakcyjna 1 m <sup>2</sup> mieszkania w Warszawie	1,12%	
1 872 zł	średnia miesięczna stawka czynszu najmu mieszkania w Warszawie	1,00%	



NA SZCZĘŚCIE ZARÓWNO POLSKIE SPOŁECZEŃSTWO,  
JAK I POLSKA GOSPODARKA, A W SZCZEGÓLNOŚCI  
RYNEK MIESZKANIOWY, DOŚĆ ŁAGODNIE  
ZOSTAŁY POTRAKTOWANE PRZEZ PANDEMIE.

*dr Jacek Furga*

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

## *Szanowni Państwo,*

to już czterdziesta czwarta edycja Raportu Centrum AMRON publikowanego przez Związek Banków Polskich. Od 11 lat systematycznie, co kwartał, dostarczamy Państwu aktualne informacje o akcji kredytowej polskich banków w obszarze finansowania nieruchomości mieszkaniowych oraz o trendach i cenach transakcyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W najnowszej edycji Raportu prezentujemy wyniki II kwartału roku 2020 w odniesieniu do wyników z kilku poprzednich kwartałów. Wyniki II kwartału 2020 roku w obszarze zarówno akcji kredytowej, jak i cen transakcyjnych prezentują reakcję uczestników rynku kredytowego i mieszkaniowego na pandemię koronawirusa.

Na szczęście zarówno polskie społeczeństwo, jak i polska gospodarka, a w szczególności rynek mieszkaniowy, dość łagodnie zostały potraktowane przez pandemię. Po znacznym wstrzymaniu aktywności na rynku mieszkaniowym i kredytowym w końcówce marca i zwłaszcza w kwietniu, wynikającym głównie z wprowadzonych przez rząd ograniczeń w ruchu osobowym, w kolejnych miesiącach obserwowaliśmy stopniowe odbudowywanie aktywności uczestników rynku. Rezerwa w podejmowaniu nowych decyzji o zakupie nieruchomości, zwłaszcza na rynku wtórnym, wynikała z powszechnego oczekiwania potencjalnych nabywców na znaczącą obniżkę cen transakcyjnych.

Rzeczywiście II kwartał zakończył się znacznie niższą liczbą zawartych transakcji. Ten spadek na rynku pierwotnym wyniósł 64% w porównaniu do poprzedniego kwartału. Zdecydowanie lepiej wyglądała sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych.

W II kwartale 2020 roku liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych przekroczyła poziom 45 tys. sztuk, była więc niższa od rezultatu poprzedniego kwartału „tylko” o niecałe 20%, a spadek łącznej wartości udzielonych kredytów wyniósł prawie 19%. Z pewnością istotnym bodźcem do wnioskowania o kredyt były trzy kolejne decyzje Rady Polityki Pieniężnej o obniżeniu podstawowych stóp procentowych. Stopa referencyjna na poziomie 0,1% z jednej strony zachęca do sięgania po tani kredyt hipoteczny, a z drugiej przekreśla szanse na jakiegokolwiek zyski z lokat bankowych, co dodatkowo skłania do inwestowania w nieruchomości.

Wstępne wyniki z lipca potwierdzają rosnący trend zarówno akcji kredytowej, jak również inwestorskich działań deweloperskich, co pozwala na ostrożną ocenę wyników na koniec roku 2020. Oczywiście bieżący rok będzie słabszy od rekordowego roku 2019, ale spadek wartości akcji kredytowej może zostać zdefiniowany wynikiem jednocyfrowym, a spadek liczby nowych kredytów może uplasować się ostatecznie na poziomie od 12% do 15% w porównaniu do rekordowego wyniku roku 2019.

Rynek inwestycji mieszkaniowych po kwietniowym zastoju, w kolejnych miesiącach stopniowo powracał do aktywności. Ostatecznie w całym II kwartale 2020 roku przekazano do użytkowania tylko o 4,5% mniej lokali w porównaniu do poprzedniego kwartału. Liczba rozpoczętych budów spadła o niecałe 10%, a liczba lokali, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wręcz wzrosła o 5,9% w porównaniu do I kwartału 2020 roku.



Nie spełniły się natomiast oczekiwania potencjalnych nabywców mieszkań na znaczące spadki cen transakcyjnych. Być może na rynku wtórnym w kolejnych miesiącach zaobserwujemy spadki cen, spowodowane ograniczeniem aktywności flipperów. Jednak generalnie w drugim kwartale br. ceny transakcyjne na obu rynkach nadal rosły. Choć te wzrosty były już zdecydowanie niższe niż dotychczas, a w dwóch spośród ośmiu badanych lokalizacji zanotowano nawet – co prawda niewielki – spadek średniej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania. We Wrocławiu przeciętna cena była niższa o 1,34% w porównaniu do poprzedniego kwartału, a w Krakowie o 1,19%. Nabywcy lokali mieszkalnych w tych miastach przeciętnie płacili odpowiednio 7 064 zł/m<sup>2</sup> i 7 873 zł/m<sup>2</sup>. Najwyższe wzrosty cen zanotowano w Łodzi i w aglomeracji katowickiej – odpowiednio o 3,67% i 4,34%. W Warszawie średnie ceny były wyższe o niewiele ponad 1%.

Wzrost przeciętnej stawki czynszu najmu prywatnego lokalu mieszkalnego był w II kwartale symboliczny – średnio na poziomie 0,5% w relacji do poprzedniego kwartału. Jednak liczba nowych transakcji najmu jest mało reprezentatywna. Nie mamy również szans na monitorowanie interwencyjnych obniżek stawek czynszu, które miały miejsce w kwietniu i maju, a także rosnącej liczby pustostanów.

Pierwsze miesiące pandemii koronawirusa zmieniły sytuację w wielu obszarach polskiej gospodarki. Zmieniły także podejście instytucji finansowych do klientów ubiegających się o kredyty mieszkaniowe. Przepisy ostrożnościowe, które mają zastosowanie do banków mogą oznaczać dla wielu tysięcy polskich rodzin konieczność odłożenia w czasie momentu zaspokojenia najważniejszej społecznie potrzeby, jaką jest własne mieszkanie. Konieczne są zarówno krótkoterminowe działania interwencyjne, ale jeszcze istotniejsze wydaje się wykorzystanie programu rozwoju budownictwa mieszkaniowego jako sposobu na wychodzenie z kryzysu.

Rysujące się na skutek pandemii perturbacje w gospodarce nie mogą i nie powinny uzasadniać wniosków o złagodzenie polityki kredytowej. Budownictwo mieszkaniowe może i powinno być wykorzystane wzorem innych krajów jako jedno z najbardziej efektywnych kół zamachowych gospodarki. Pośrednio i bezpośrednio przysparza ponad 8,4% naszego PKB. W interesie państwa powinno więc leżeć wspieraniu jego rozwoju, nawet jeśli oznaczałoby to wzrost bieżących wydatków budżetowych państwa, od dziesięcioleci nie przekraczających poziomu 0,1% PKB.

Polska Rada Przedsiębiorczości, w której działaniach uczestniczy Związek Banków Polskich, wystosowała do decydentów apel o wykorzystanie rozwoju

budownictwa mieszkaniowego jako wiodącego celu strategicznego, społecznego i gospodarczego, którego realizacja może sprzyjać wychodzeniu z kryzysu.

Żadne państwo nie jest w stanie wziąć na siebie odpowiedzialności i obowiązku zapewnienia substancji mieszkaniowej poprzez fizyczne zaangażowanie instytucji państwowych w proces budowy, najmu i zarządzania tym zasobem. Najlepszym tego potwierdzeniem jest niepowodzenie Programu Mieszkanie +. Rolą Państwa jest stymulacja, inspirowanie i koordynowanie zachowań uczestników rynku mieszkaniowego w taki sposób, aby ci, których stać, mogli inwestować w mieszkania zarówno na potrzeby własne, jak i na wynajem.

Polityka mieszkaniowa rządu powinna zapewniać dostępność mieszkań na wynajem, ale nie powinna narzucać takiej opcji. W interesie gospodarki leży inspirowanie i wspieranie dążeń do własności mieszkaniowej, co również sprzyja budowaniu dobrobytu obywateli. Niestety pojawiające się w przekazach publicznych nowe pomysły rządu na rozwiązanie problemu mieszkaniowego tych założeń nie uwzględniają, proponując za to kolejne eksperymenty.

W dniach 24-25 sierpnia 2020 roku odbyła się w Sopocie X edycja Forum Rynku Nieruchomości, tradycyjnie pod patronatem Związku Banków Polskich. Była to pierwsza w okresie pandemii tradycyjna (stacjonarna) konferencja mieszkaniowa z udziałem ponad 300 uczestników. W dyskusjach panelowych, ale również kularowych, panował umiarkowany optymizm. Zgodnie oceniono, że wyniki II kwartału oraz trendy panujące na rynku nieruchomości usunęły rysujący się jeszcze przed trzema miesiącami czarny scenariusz dla rynku mieszkaniowego. Doceniono znaczenie dla rynku wspólnej inicjatywy Związku Banków Polskich i Polskiego Związku Firm Deweloperskich – serii spotkań webinaryjnych z udziałem przedstawicieli banków i firm deweloperskich, gdzie na bieżąco omawiano problemy i sposoby ich rozwiązywania.

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

Co prawda w obecnych warunkach trudno jest jeszcze ocenić skalę wpływu pandemii koronawirusa na rynek, jednak można powiedzieć, że na razie sprawdzają się nasze przewidywania dotyczące perspektyw rozwoju sytuacji na rynku mieszkaniowym. Oczywiście konsekwencją pandemii okazał się przede wszystkim zdecydowany spadek zarówno liczby zawieranych transakcji, jak i udzielanych kredytów mieszkaniowych, co nie może dziwić ze względu na wprowadzone w drugim kwartale ograniczenia w ruchu osobowym. Jednak oczekiwane przez niektórych obserwatorów rynku obniżki cen mieszkań nie nastąpiły. Zgodnie z naszymi przewidywaniami okres kilku miesięcy spowolnienia to zdecydowanie za krótko, aby wywołać istotne zmiany poziomu cen na rynku nieruchomości, zwłaszcza jeśli uwzględnimy dodatkowe czynniki, takie jak choćby oczekiwanie relatywnie szybkiej poprawy sytuacji gospodarczej, czyli powrotu do solidnego poziomu wzrostu gospodarczego w przyszłym roku, utrzymujących się na wysokim poziomie kosztów budowy mieszkań i cen gruntów pod zabudowę wielorodzinną czy bliski zera poziom stóp procentowych.

Najważniejsze czynniki kształtujące sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych w II kwartale 2020 roku to:

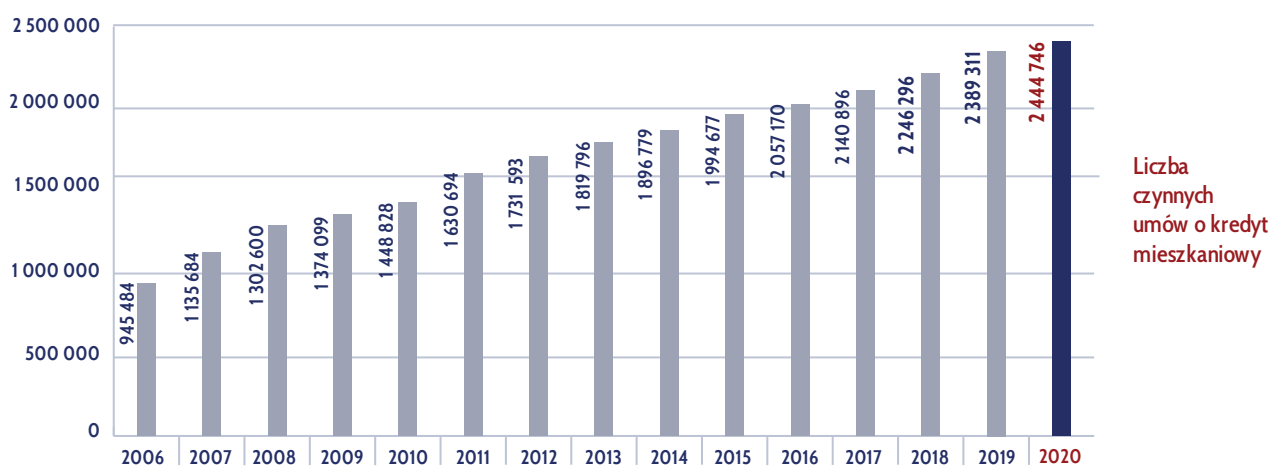
- spowolnienie w polskiej gospodarce – według najnowszej prognozy Narodowego Banku Polskiego spadek polskiego PKB w 2020 roku wyniesie 5,4% r/r, a według Komisji Europejskiej – 4,6%;
- niższa dynamika wzrostu cen, wynikająca w głównej mierze z osłabienia tempa wzrostu cen żywności i napojów bezalkoholowych oraz spadku cen w transporcie – wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w czerwcu 2020 roku wyniósł 3,3% w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego (w marcu br. było to 4,6%);
- niewielki wzrost bezrobocia – na koniec czerwca 2020 roku stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 6,1% wobec 5,4% w marcu;
- kolejne dwie obniżki podstawowych stóp procentowych NBP – stopa referencyjna spadła do historycznie najniższego poziomu 0,1%, powodując znaczny spadek oprocentowania kredytów hipotecznych i jednocześnie lokat bankowych, co podtrzymuje zainteresowanie zakupami nieruchomości w celach inwestycyjnych;
- trudniejszy dostęp do kredytów mieszkaniowych – wzrost minimalnego wkładu własnego, niewielki wzrost marży kredytowej, zaostrzenie wymogów udzielania kredytów dla osób prowadzących działalność gospodarczą oraz pracujących na podstawie umowy cywilnoprawnej, ograniczenie dostępu do kredytu dla osób pracujących w sektorach gospodarki najbardziej dotkniętych efektami pandemii, np. turystyka, transport, gastronomia;
- ograniczenia w przemieszczaniu się, trudności w dostępie do urzędów, a także niepewność co do przyszłości spowodowała znaczny spadek liczby zawieranych transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

# SYTUACJA NA RYNKU KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

## Czynne kredyty mieszkaniowe

Według stanu na dzień 30 czerwca bieżącego roku liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w Polsce osiągnęła poziom **2 444 746** sztuk. Oznacza to przyrost w II kwartale 2020 roku o **0,56%**,

czyli nominalnie o **13 735** kredytów w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego kwartału. Dla porównania, przyrost odnotowany w ubiegłym kwartale wyniósł **41 700** nowych umów, tj. **1,75%**.

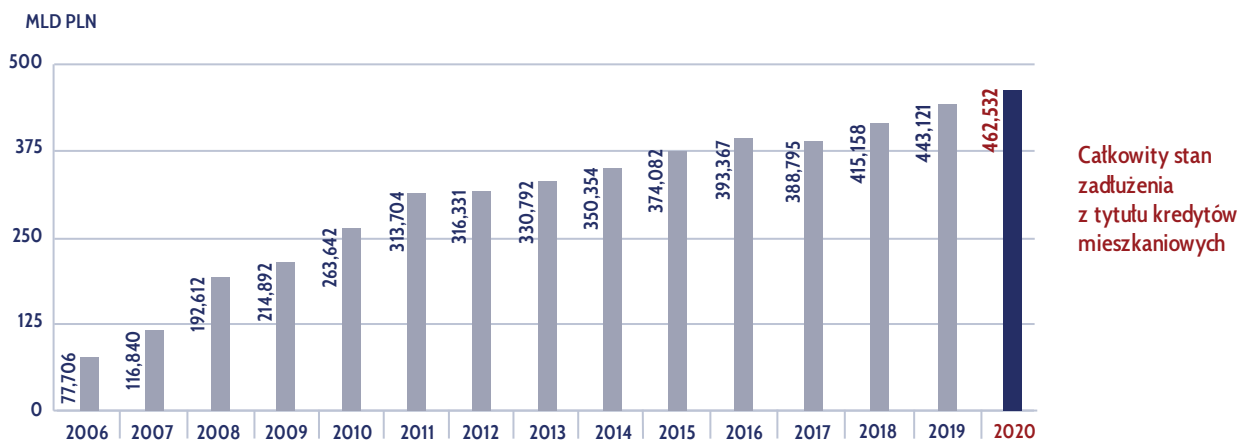


ŹRÓDŁO: SARFIN

## Zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych

Całkowity stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu zaciągniętych kredytów mieszkaniowych według stanu na koniec II kwartału 2020

roku wyniósł **462,532 mld zł** wobec **459,501 mld zł** na koniec poprzedniego kwartału. W okresie od kwietnia do czerwca bieżącego roku zarejestrowano wzrost łącznej wartości aktywnych kredytów hipotecznych przeznaczonych na cele mieszkaniowe o **0,66%**, czyli o **3,031 mld zł**.



ŹRÓDŁO: SARFIN

## Nowo udzielone kredyty mieszkaniowe

W związku ze wzrostem niepewności co do gospodarczych skutków epidemii COVID-19 banki już w marcu znacznie zaostrzyły kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych. I mimo, że „lockdown” mamy już za sobą, a zainteresowanie mieszkaniami powoli rośnie, to nadal dostęp do kredytów mieszkaniowych jest utrudniony. Kilka dużych banków zaostrzyło wymagania dotyczące minimalnego wkładu własnego, wzrosły marże kredytowe, zaostrzono kryteria udzielania kredytów dla osób prowadzących działalność gospodarczą i pracujących na podstawie umowy cywilnoprawnej, a także ograniczono dostęp do kredytu dla osób pracujących w sektorach gospodarki najbardziej dotkniętych efektami pandemii, np. turystyka, transport, gastronomia. Z drugiej strony klienci wstrzymują się z zakupami w oczekiwaniu na dalszy rozwój sytuacji. Wszystkie te czynniki spowodowały, że już w kwietniu znacznie spadła zarówno liczba, jak i wartość nowo

udzielonych kredytów – odpowiednio o **17,72%** i **16,88%** w porównaniu do wyników zanotowanych w marcu bieżącego roku, a w maju i czerwcu notowano dalsze spadki, jednak ich dynamika malała.

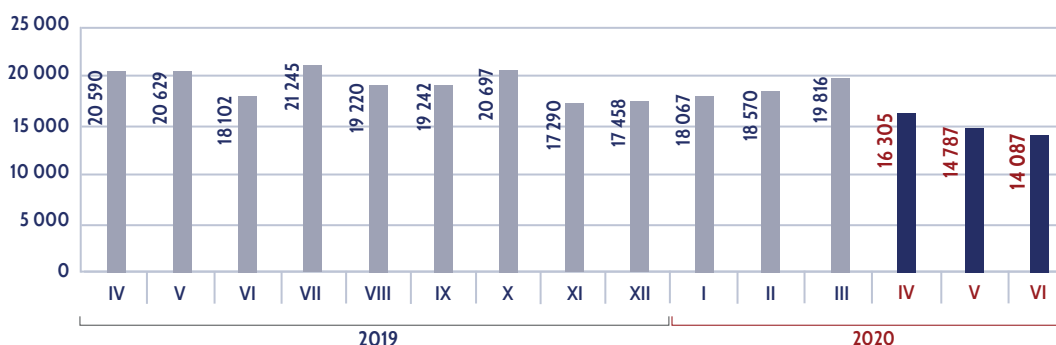
W całym II kwartale 2020 roku liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wyniosła **45 179** sztuk, czyli o **19,97%** mniej w porównaniu do poprzedniego kwartału (nominalnie mniej o **11 274** kredyty). Wartość nowo udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła **13,472 mld zł**, co oznacza spadek o **3,151 mld zł**, czyli **18,96%** w odniesieniu do I kwartału bieżącego roku.

Również w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (II kwartał 2020/ II kwartał 2019) wyniki akcji kredytowej były słabsze. W II kwartale 2020 roku zawarto o **14 142** (czyli **23,84%**) mniej umów kredytowych, natomiast ich wartość była niższa o **2,972 mld zł (18,07%)** niż w II kwartale 2019 roku.

OKRES	WARTOŚĆ W MLD PLN	ZMIANA / poprzedni kwartał	LICZBA	ZMIANA / poprzedni kwartał
II kw. 2019	16,444	20,95% ↗	59 321	17,24% ↗
III kw. 2019	16,874	2,62% ↗	59 707	0,65% ↗
IV kw. 2019	15,715	6,87% ↘	55 445	7,14% ↘
I kw. 2020	16,623	5,78% ↗	56 453	1,82% ↗
II kw. 2020	13,472	18,96% ↘	45 179	19,97% ↘

Wartość i liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

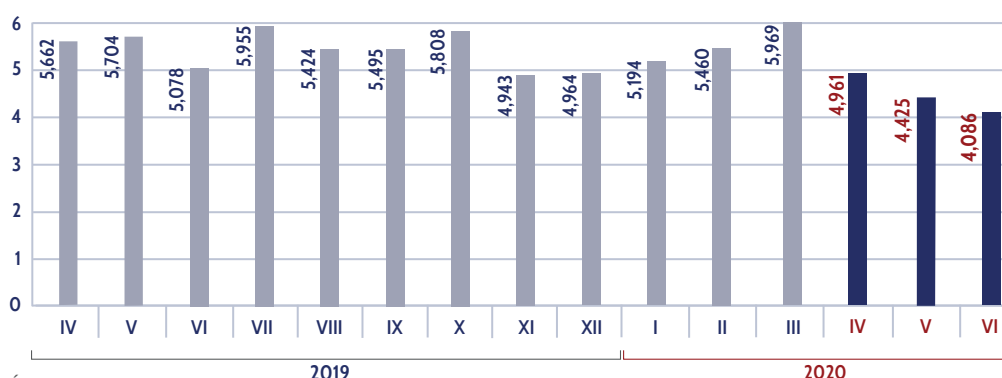
ŹRÓDŁO: SARFIN



Liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN

MLD PLN



Wartość nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych

ŹRÓDŁO: SARFIN



## Waluta kredytu

Zmiany w strukturze walutowej wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w II kwartale 2020 roku były minimalne. Złotowe kredyty mieszkaniowe stanowiły **98,65%** wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów hipotecznych, czyli więcej o **0,06 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim w portfolio nowych kredytów pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału i wyniósł zaledwie **0,01%**. Kredyty denominowane w euro stanowiły **0,97%**,

czyli więcej o **0,01 p.p.** w porównaniu do ubiegłego kwartału, a kredyty udzielone w innych obcych walutach – **0,37%**, czyli mniej o **0,07 p.p.**

W porównaniu do II kwartału 2019 roku udział wartości nowo udzielonych kredytów w złotych wzrósł o **0,07 p.p.** Odsetek kredytów mieszkaniowych w euro spadł zaledwie o **0,01 p.p.**, udział kredytów denominowanych w pozostałych walutach obcych – o **0,06 p.p.**, natomiast udział kredytów denominowanych we franku szwajcarskim nie zmienił się.

OKRES	PLN	CHF	EUR	INNE
II kw. 2019	98,58%	0,01%	0,98%	0,43%
III kw. 2019	98,55%	0,01%	0,97%	0,47%
IV kw. 2019	98,33%	0,01%	1,13%	0,53%
I kw. 2020	98,59%	0,01%	0,96%	0,44%
II kw. 2020	98,65%	0,01%	0,97%	0,37%

Struktura walutowa wartości nowo udzielonych kredytów

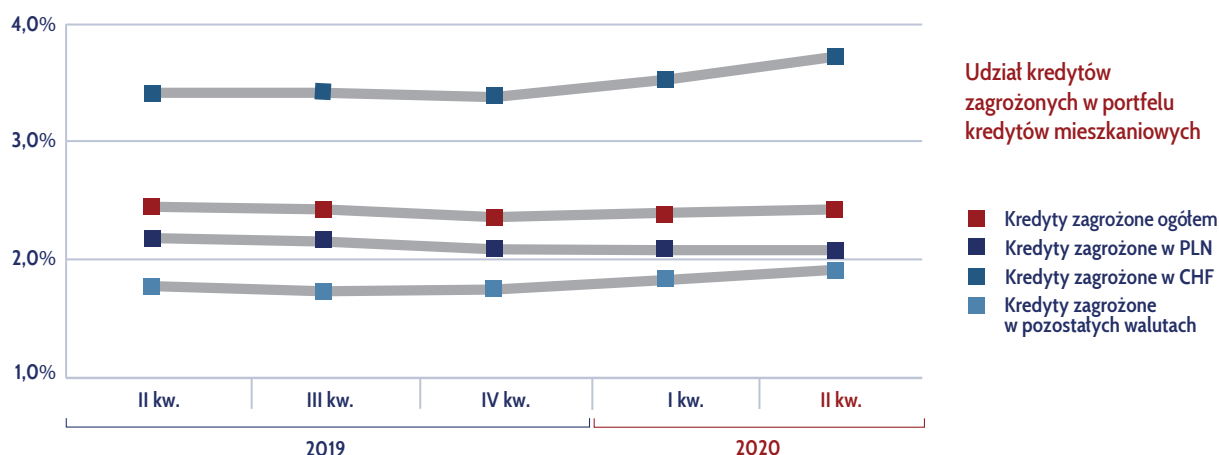
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Jakość portfela kredytowego

W II kwartale 2020 roku zmiany w strukturze jakości portfela kredytów hipotecznych dla gospodarstw domowych były minimalne w porównaniu do poprzedniego kwartału. Według stanu na koniec czerwca 2020 roku, udział kredytów zagrożonych w portfolio kredytów mieszkaniowych ogółem wyniósł **2,42%**, czyli zaledwie o **0,04 p.p.** więcej w porównaniu do I kwartału bieżącego roku. Kredyty mieszkaniowe z zaległościami w spłacie udzielone w rodzimej walucie stanowiły **2,04%** portfela kredytów złotówkowych, czyli tyle samo co w poprzednim kwartale. Zagrożone

kredyty we franku szwajcarskim stanowiły **3,82%** portfela (więcej o **0,27 p.p.**), natomiast udział kredytów zagrożonych w pozostałych walutach wyniósł **2,03%** (więcej o **0,12 p.p.**).

W porównaniu do II kwartału 2019 roku, zanotowano minimalny spadek udziału zagrożonych kredytów mieszkaniowych ogółem - o **0,03 p.p.** Udział złotówkowych kredytów z zaległościami w spłacie spadł o **0,14 p.p.**, natomiast udziały kredytów zagrożonych w walutach obcych wzrosły - we franku szwajcarskim o **0,42 p.p.**, a w pozostałych obcych walutach o **0,19 p.p.** w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku.



ŹRÓDŁO: NBP

OKRES	KREDYTY ZAGROŻONE OGÓŁEM	KREDYTY ZAGROŻONE W PLN	KREDYTY ZAGROŻONE W CHF	KREDYTY ZAGROŻONE W POZOSTAŁYCH WALUTACH
II kw. 2019	2,45%	2,18%	3,40%	1,84%
III kw. 2019	2,42%	2,14%	3,40%	1,78%
IV kw. 2019	2,33%	2,05%	3,35%	1,83%
I kw. 2020	2,38%	2,04%	3,55%	1,91%
II kw. 2020	2,42%	2,04%	3,82%	2,03%

Udział kredytów zagrożonych w portfelu kredytów mieszkaniowych

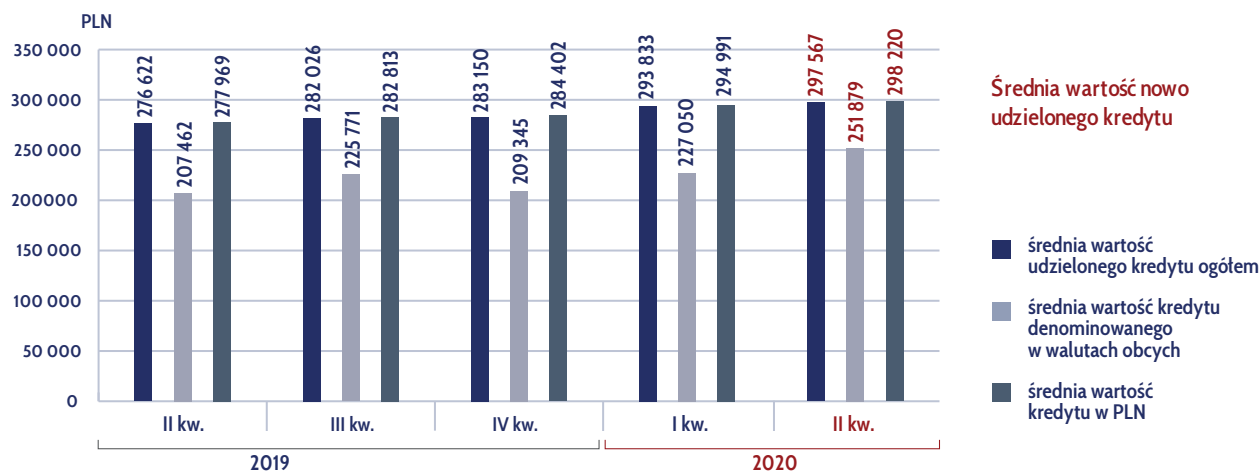
ŹRÓDŁO: NBP

## Średnia wartość kredytu

Średnia wartość kredytu mieszkaniowego ogółem wzrosła po raz kolejny i w II kwartale 2020 roku osiągnęła poziom **297 567 zł**, czyli więcej o **3 734 zł (1,27%)** w porównaniu z poprzednim kwartałem. W tym samym okresie przeciętna wartość kredytu walutowego wzrosła o **24 829 zł**, czyli **10,94%**, co było skutkiem spadku wartości złotego do podstawowych walut, i wyniosła **251 879 zł**, natomiast średnia kwota kredytu mieszkaniowego udzielonego w złotówkach wyniosła **298 220 zł**, co oznacza

wzrost o **3 229 zł (1,09%)** w stosunku do wartości zanotowanej w I kwartale bieżącego roku.

W odniesieniu do II kwartału ubiegłego roku, przeciętna wartość nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w rodzimej walucie wzrosła o **7,29%** (nominalnie o **20 251 zł**), a średnia wartość kredytów denominowanych w obcych walutach o **21,41%** (czyli **44 417 zł**). Średnia wartość kredytu hipotecznego ogółem udzielonego w badanym kwartale wzrosła o **7,57%**, czyli nominalnie o **20 945 zł** w porównaniu do analogicznego kwartału 2019 roku.



Średnia wartość nowo udzielonego kredytu

- średnia wartość udzielonego kredytu ogółem
- średnia wartość kredytu denominowanego w walutach obcych
- średnia wartość kredytu w PLN

ŹRÓDŁO: SARFIN

OKRES	ŚREDNIA WARTOŚĆ UDZIELONEGO KREDYTU OGÓŁEM	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU DENOMINOWANEGO W WALUTACH OBCYCH	ŚREDNIA WARTOŚĆ KREDYTU W PLN
II kw. 2019	276 622	207 462	277 969
III kw. 2019	282 026	225 771	282 813
IV kw. 2019	283 150	209 345	284 402
I kw. 2020	293 833	227 050	294 991
II kw. 2020	297 567	251 879	298 220

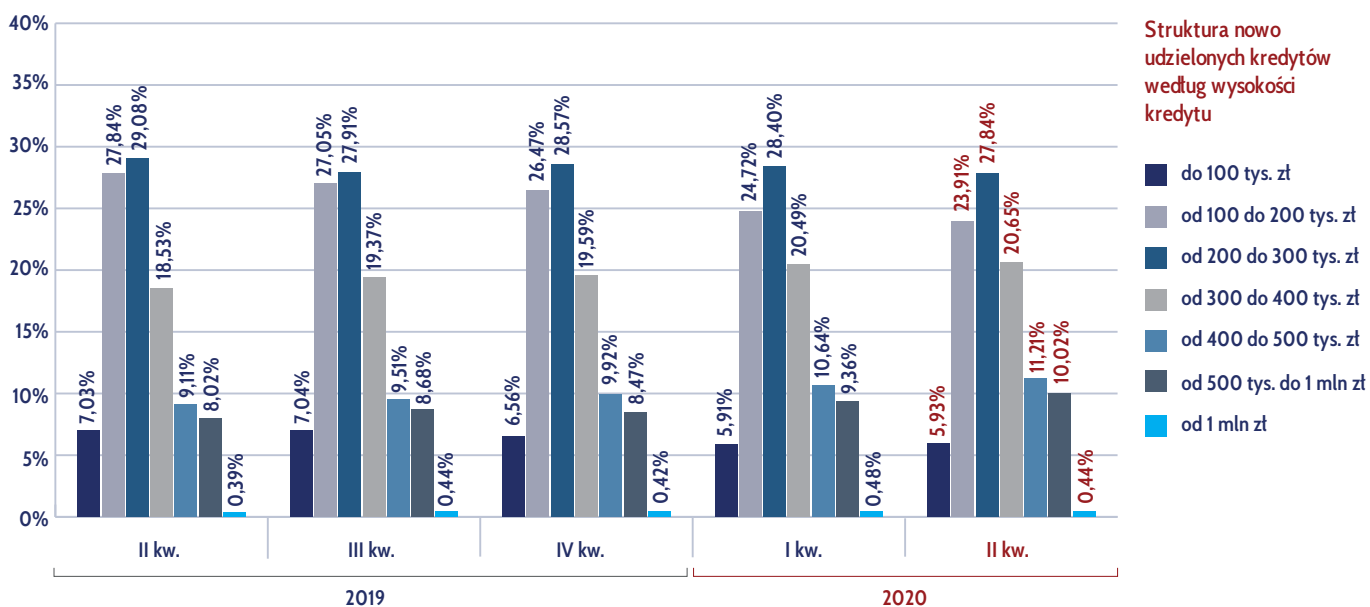
Średnia wartość nowo udzielonego kredytu

ŹRÓDŁO: SARFIN

## Struktura wysokości kredytu

W II kwartale 2020 roku największą zmianę w strukturze nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych ze względu na wartość zanotowano w kategorii od 100 do 200 tys. zł, która stanowiła **23,91%**, co oznacza spadek o **0,81 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. O **0,56 p.p.** spadł również udział kredytów o wartości od 200 do 300 tys. zł i wyniósł **27,84%**. Odsetek kredytów o wartości do 100 tys. zł i co najmniej 1 mln zł pozostał na poziomie z poprzedniego kwartału, natomiast w pozostałych kategoriach zanotowano niewielkie wzrosty. Najbardziej, bo o **0,66 p.p.**, wzrósł udział kredytów z przedziału wartości od 500 tys. zł do 1 mln zł, który w badanym kwartale wyniósł **10,02%**.

W porównaniu do II kwartału 2019 roku sytuacja wygląda podobnie. W strukturze nowo udzielonych kredytów spadł udział tych o najniższych wartościach, czyli z przedziału do 100 tys. zł, od 100 do 200 tys. zł i od 200 do 300 tys. zł – odpowiednio o **1,10 p.p.**, **3,93 p.p.** i **1,24 p.p.** Można uznać, że odsetek kredytów o wartości od 1 mln zł nie zmienił się (wzrost zaledwie o **0,05 p.p.**), a w pozostałych trzech kategoriach wartości (od 300 do 400 tys. zł, od 400 do 500 tys. zł i od 500 tys. zł do 1 mln zł) zarejestrowano wzrosty o **ok. 2 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2019	III kw. 2019	IV kw. 2019	I kw. 2020	II kw. 2020
do 100 tys. zł	7,03%	7,04%	6,56%	5,91%	5,93%
od 100 do 200 tys. zł	27,84%	27,05%	26,47%	24,72%	23,91%
od 200 do 300 tys. zł	29,08%	27,91%	28,57%	28,40%	27,84%
od 300 do 400 tys. zł	18,53%	19,37%	19,59%	20,49%	20,65%
od 400 do 500 tys. zł	9,11%	9,51%	9,92%	10,64%	11,21%
od 500 tys. do 1 mln zł	8,02%	8,68%	8,47%	9,36%	10,02%
od 1 mln zł	0,39%	0,44%	0,42%	0,48%	0,44%

Struktura nowo udzielonych kredytów według wysokości kredytu

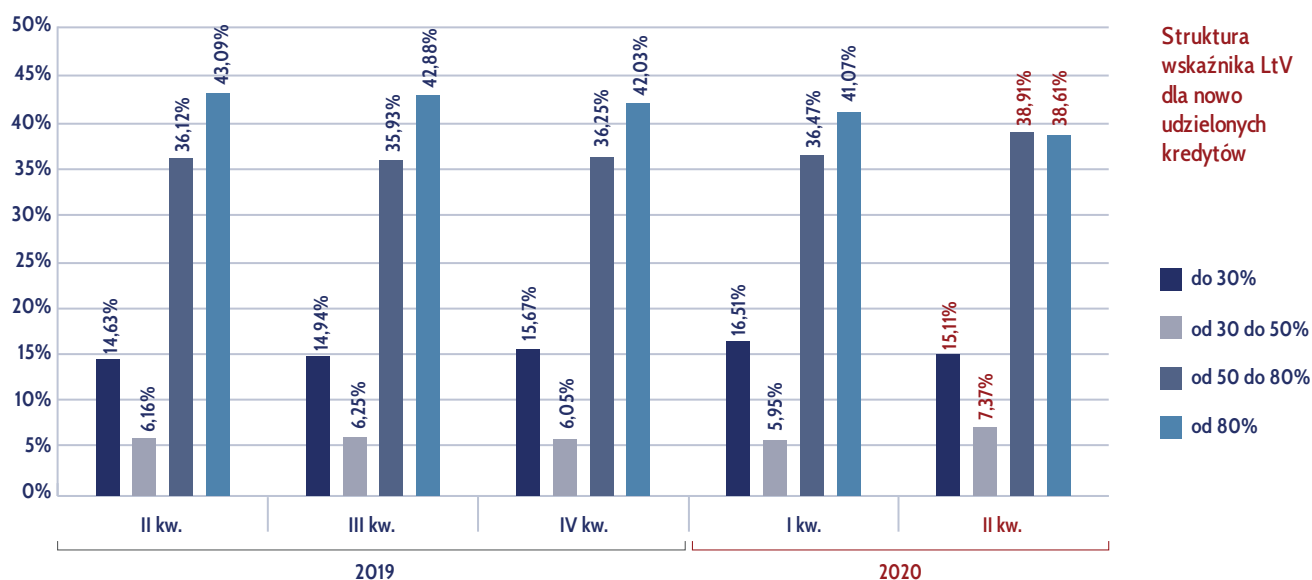
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Struktura wskaźnika LtV

W okresie od kwietnia do czerwca 2020 roku, po raz drugi w historii, udziały kredytów mieszkaniowych z dwóch najwyższych kategorii wskaźnika LtV zrównały się. Odsetek kredytów o LtV na poziomie od 50 do 80% wzrósł o **2,44 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału i wyniósł **38,91%**, natomiast udział kredytów z kategorii LtV od 80% spadł o **2,46%** i wyniósł **38,61%**. Jest to zapewne efekt zaostrzenia wymagań dotyczących minimalnego wkładu własnego przez kilka dużych banków. W tym samym okresie spadł również odsetek kredytów o wskaźniku LtV do 30% - o **1,40 p.p.** w odniesieniu do I kwartału bieżącego

roku osiągając poziom **15,11%**, a udział kredytów z LtV od 30 do 50% wzrósł o **1,42 p.p.** do poziomu **7,37%**.

W odniesieniu do II kwartału 2019 roku, spadek zanotowano jedynie w przypadku kredytów o wskaźniku LtV od 80% - o **4,48 p.p.** W pozostałych kategoriach LtV zarejestrowano wzrosty. Udział kredytów mieszkaniowych o LtV do 30% był wyższy o **0,48 p.p.** niż w II kwartale ubiegłego roku, udział kredytów o wskaźniku LtV od 30 do 50% wzrósł o **1,21 p.p.**, a odsetek kredytów z kategorii LtV 50 – 80% wzrósł o **2,79 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2019	III kw. 2019	IV kw. 2019	I kw. 2020	II kw. 2020
do 30%	14,63%	14,94%	15,67%	16,51%	15,11%
od 30 do 50%	6,16%	6,25%	6,05%	5,95%	7,37%
od 50 do 80%	36,12%	35,93%	36,25%	36,47%	38,91%
od 80%	43,09%	42,88%	42,03%	41,07%	38,61%

Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów

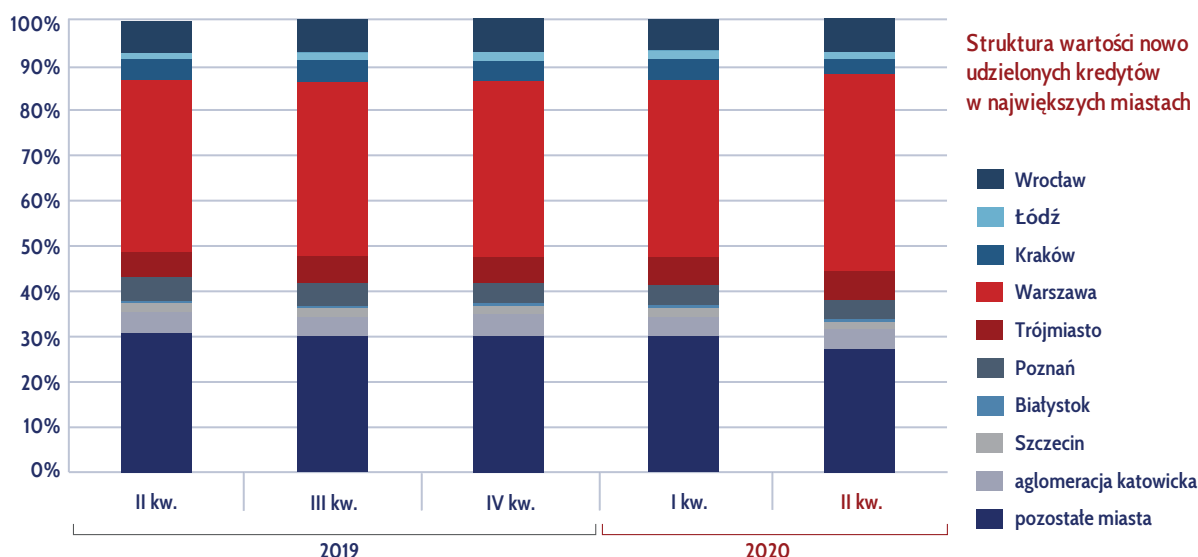
ŹRÓDŁO: SARFIN

## Kredyty mieszkaniowe w największych miastach Polski

W okresie od kwietnia do czerwca 2020 roku odsetek kredytów mieszkaniowych udzielonych w największych polskich aglomeracjach wzrósł o **2,71 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału i wyniósł **72,81%**. Udział Warszawy w strukturze wszystkich nowo udzielonych kredytów w Polsce wyniósł **43,55%**, czyli więcej o **4,36 p.p.** Nieznacznie, bo o **0,39 p.p.**, tj. do poziomu **7,35%**, wzrósł również udział kredytów udzielonych we Wrocławiu. Niewielki spadek zanotowano w przypadku Krakowa (o **1,30 p.p.** w porównaniu do I kwartału 2019 roku), Szczecina (o **0,31 p.p.**), Łodzi (o **0,27 p.p.**)

i Białegostoku (o **0,24 p.p.**). W pozostałych badanych aglomeracjach zarejestrowano minimalne zmiany.

W odniesieniu do analogicznego okresu 2019 roku, znacznie wzrósł odsetek nowych kredytów udzielonych w Warszawie - o **5,62 p.p.** Niewielki wzrost zanotowano również w Trójmieście i Wrocławiu, odpowiednio o **0,65 p.p.** i **0,30 p.p.** W pozostałych sześciu spośród dziewięciu badanych aglomeracji zarejestrowano niewielkie spadki - największy w przypadku Krakowa, którego udział spadł o **1,37 p.p.** w odniesieniu do II kwartału 2019 roku. W ujęciu rocznym udział umów o kredyt hipoteczny zawartych w mniejszych miejscowościach spadł o **3,51 p.p.**



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2019	III kw. 2019	IV kw. 2019	I kw. 2020	II kw. 2020
pozostałe miasta	30,70%	29,91%	30,03%	29,90%	27,19%
aglomeracja katowicka	4,57%	4,28%	4,69%	4,30%	4,35%
Szczecin	1,89%	1,89%	1,94%	1,87%	1,56%
Białystok	0,63%	0,59%	0,60%	0,74%	0,50%
Poznań	5,10%	4,88%	4,42%	4,39%	4,35%
Trójmiasto	5,60%	6,12%	5,61%	6,18%	6,25%
Warszawa	37,93%	38,40%	38,98%	39,19%	43,55%
Kraków	4,66%	4,74%	4,40%	4,59%	3,29%
Łódź	1,88%	1,80%	2,02%	1,88%	1,61%
Wrocław	7,05%	7,38%	7,31%	6,96%	7,35%

Struktura wartości nowo udzielonych kredytów w największych miastach

ŹRÓDŁO: SARFIN

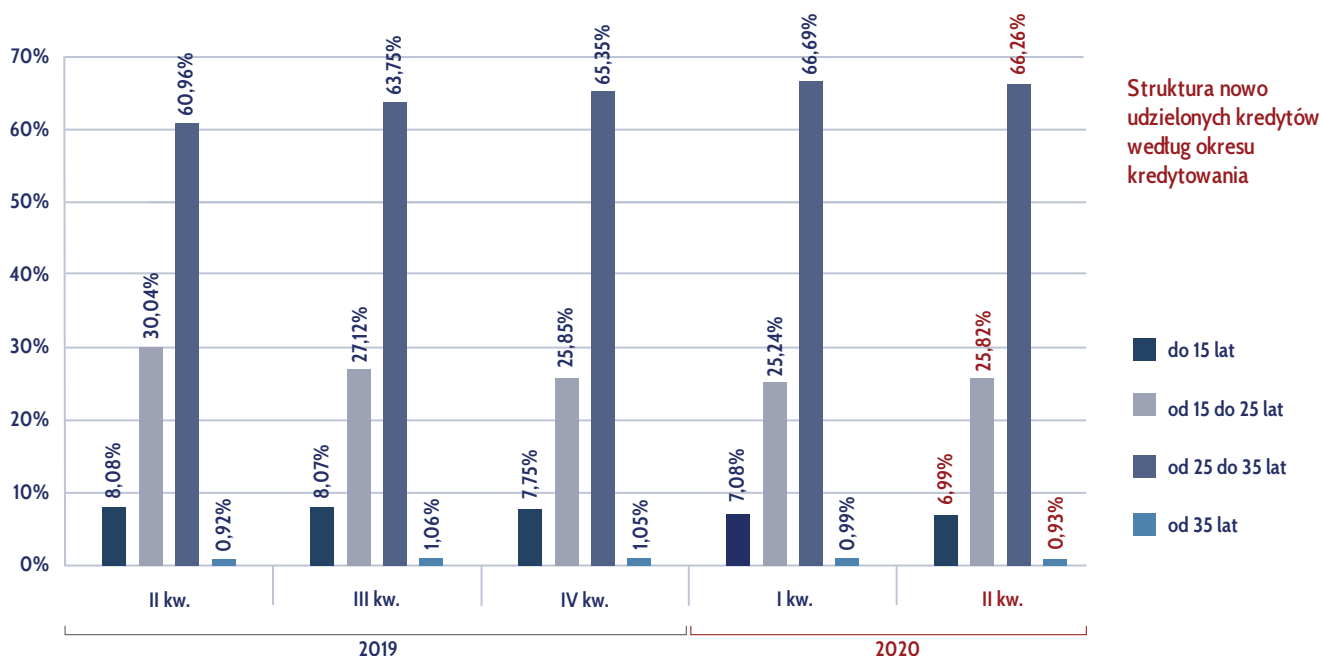


## Okres kredytowania

W II kwartale 2020 roku w strukturze nowych kredytów mieszkaniowych ze względu na okres kredytowania wzrost zanotowano jedynie w przypadku kredytów o okresie zapadalności od 15 do 25 lat - ich udział wyniósł **25,82%**, czyli o **0,58 p.p.** więcej w porównaniu do poprzedniego kwartału. Najpopularniejsze kredyty mieszkaniowe udzielone na okres od 25 do 35 lat stanowiły **66,26%** portfela nowo udzielonych kredytów, co oznacza spadek o **0,43 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału.

W pozostałych kategoriach zanotowane zmiany były minimalne.

W porównaniu do II kwartału 2019 roku, na popularności zyskały kredyty o okresie zapadalności od 25 do 35 lat - ich udział w portfelu nowych kredytów mieszkaniowych wzrósł o **5,30 p.p.** Spadły natomiast udziały kredytów mieszkaniowych udzielonych na okres do 15 lat - o **1,09 p.p.** i od 15 do 25 lat - o **4,22 p.p.** Odsetek kredytów udzielonych na okres co najmniej 35 lat nie zmienił się.



ŹRÓDŁO: SARFIN

	II kw. 2019	III kw. 2019	IV kw. 2019	I kw. 2020	II kw. 2020
do 15 lat	8,08%	8,07%	7,75%	7,08%	6,99%
od 15 do 25 lat	30,04%	27,12%	25,85%	25,24%	25,82%
od 25 do 35 lat	60,96%	63,75%	65,35%	66,69%	66,26%
od 35 lat	0,92%	1,06%	1,05%	0,99%	0,93%

Struktura nowo udzielonych kredytów według okresu kredytowania

ŹRÓDŁO: SARFIN

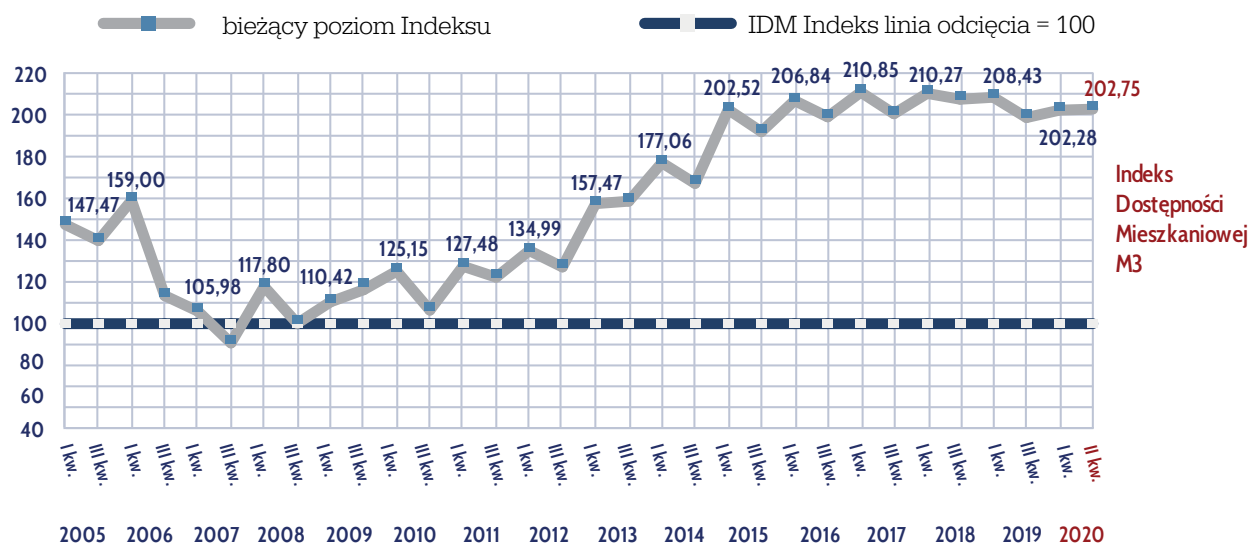
## Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3

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 minimalny wzrost dostępu do mieszkania takiej przykładowej rodziny w II kwartale 2020 roku miały:

- niewielki wzrost cen transakcyjnych w badanym segmencie lokali mieszkalnych (o powierzchni użytkowej od 45 do 55 m<sup>2</sup>) w miastach objętych monitoringiem w celu obliczenia IDM M3 (8 największych miast) - o **1,39%** w stosunku do I kwartału 2020 roku;
- znaczny spadek oprocentowania nowych kredytów mieszkaniowych - według danych NBP realne oprocentowanie kredytów udzielonych w II kwartale 2020 roku wyniosło **3,65%** (w I kwartale 2020 roku oprocentowanie wyniosło **4,37%**);

- spadek średnich dochodów rodziny brutto o **5,76%** w II kwartale 2020 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału;
- niewielki 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 **0,30%** w odniesieniu do I kwartału 2020.

Wszystkie te czynniki spowodowały, iż 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 **0,23%**, co spowodowało wzrost indeksu zaledwie o **0,47 pkt.** w II kwartale 2020 roku do poziomu **202,75 pkt.**

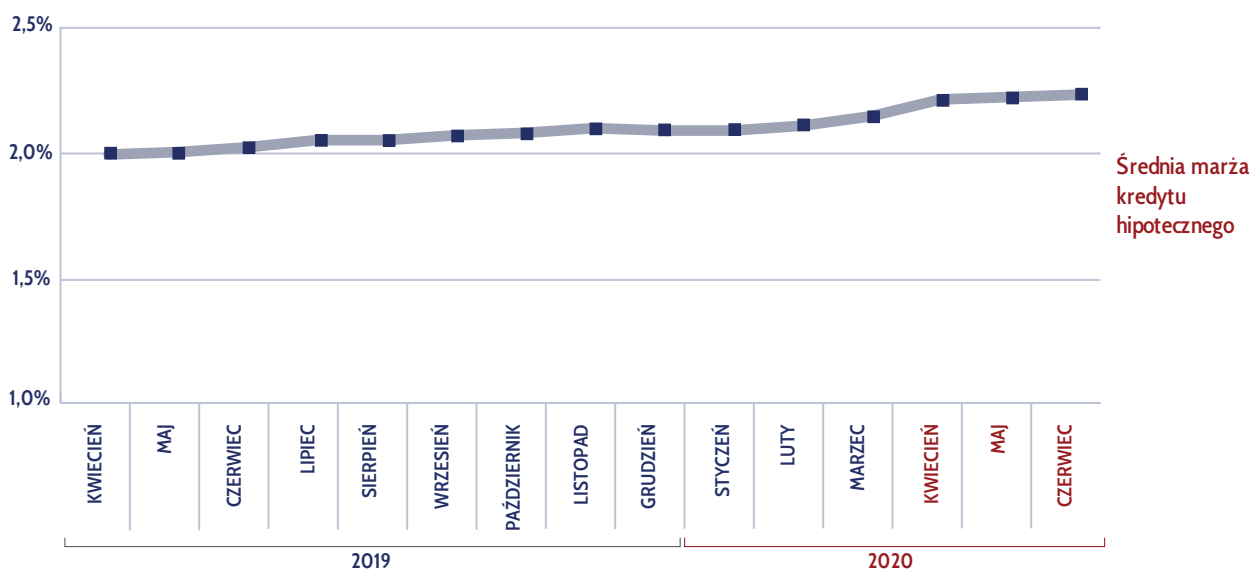


ŹRÓDŁO: ZBP

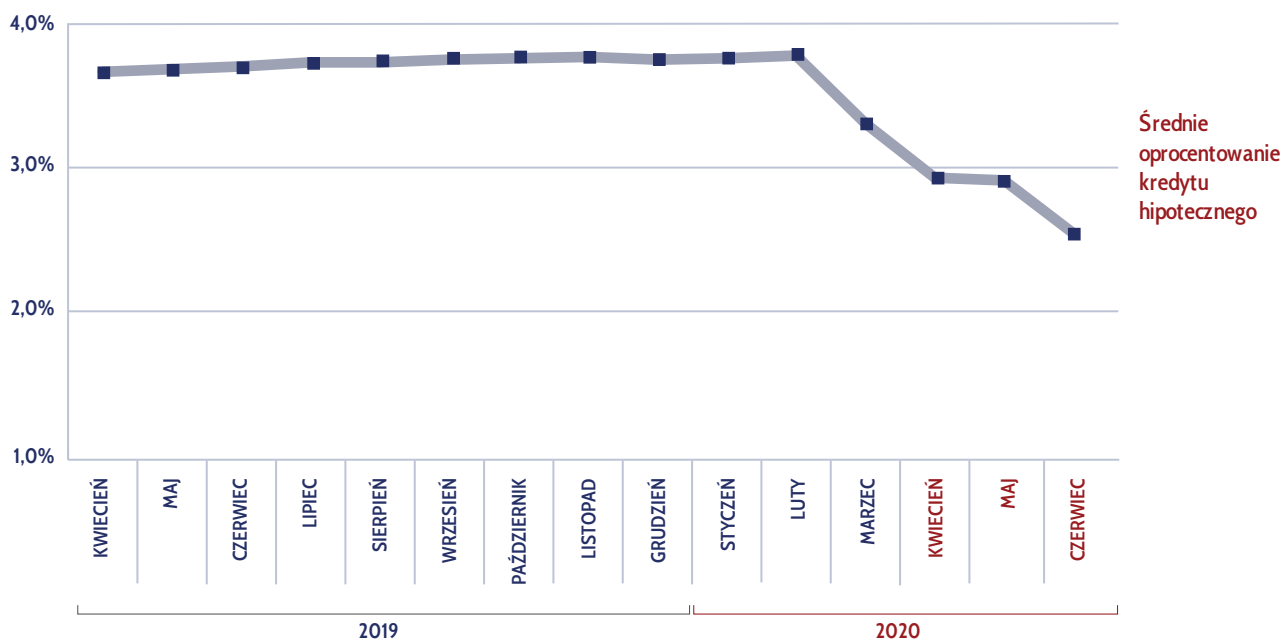
## Średnie marże oraz oprocentowanie kredytów hipotecznych

Na koniec czerwca średnia marża ofertowa kredytu hipotecznego (w wysokości 300 tys. zł, przy poziomie LtV 75%, udzielonego na okres 25 lat) wyniosła **2,25%**, czyli więcej o **0,13 p.p.** w porównaniu do lutego 2020 roku, który był ostatnim miesiącem sprzed pandemii. W odniesieniu do stanu na koniec I kwartału br. był to wzrost o **0,09 p.p.**, natomiast w porównaniu do analogicznego miesiąca 2019 roku - o **0,22 p.p.**

Kolejne dwie obniżki stóp procentowych NBP (8 kwietnia i 28 maja 2020 roku) do rekordowo niskich poziomów (stopa referencyjna wyniosła zaledwie **0,10%**) spowodowały znaczny spadek oprocentowania kredytów hipotecznych. Według stanu na koniec czerwca br. WIBOR 3M spadł do poziomu **0,26%**, co zniwelowało wzrost marż kredytowych, a średnie oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec II kwartału 2020 roku wyniosło **2,53%**, czyli o **0,82 p.p.** mniej w porównaniu z marcem i o **1,24 p.p.** mniej niż w czerwcu 2019 roku.



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW



ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE CENTRUM AMRON NA PODSTAWIE OFERT BANKÓW

# SYTUACJA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

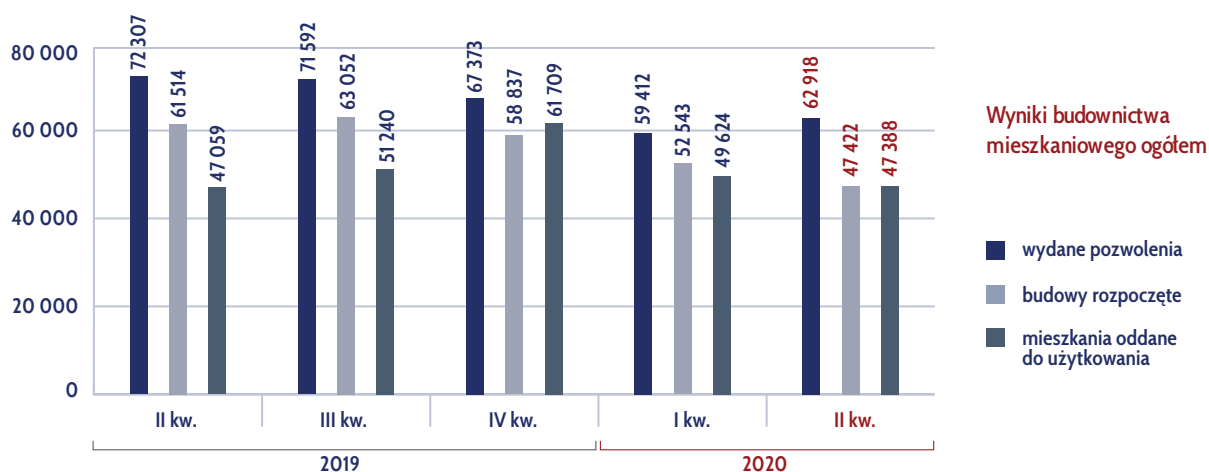
## Budownictwo mieszkaniowe ogółem

Najnowsze dane GUS podsumowujące sytuację na rynku budownictwa mieszkaniowego w Polsce w pierwszym półroczu 2020 roku pokazują, że po słabszych kwietniowych wynikach, w maju i czerwcu nastąpiło ożywienie. Według wstępnych informacji GUS, w kwietniu zanotowano znaczne spadki we wszystkich badanych kategoriach. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w kwietniu spadła o **11,93%** w porównaniu do marca br., liczba budów rozpoczętych ogółem o **27,32%**, a liczba nowych pozwoleń na budowę – o **24,25%**. Natomiast dane z maja i czerwca były już zdecydowanie lepsze. W samym tylko czerwcu rozpoczęto budowę **18 763** lokali (o **37,49%** więcej w porównaniu do najniższego w 2020 roku kwietnia) i uzyskano pozwolenia na budowę kolejnych **26 822** mieszkań, co stanowi niemal rekordowy miesięczny wynik, wyższy

o **60,05%** niż w kwietniu i o **19,13%** w porównaniu do czerwca 2019 roku.

W okresie od kwietnia do czerwca 2020 roku przekazano do użytkowania **47 388** lokale mieszkalne, czyli o **4,51%** mniej w porównaniu do poprzedniego kwartału. Liczba rozpoczętych budów spadła o **9,75%** do poziomu **47 422**, a liczba lokali, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym wzrosła o **5,90%** w porównaniu do I kwartału 2020 roku i wyniosła **62 918** mieszkań.

W porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku minimalny wzrost zanotowano tylko w kategorii mieszkań przekazanych do eksploatacji – o **0,70%**. Liczba rozpoczętych budów spadła o **22,91%**, a liczba wydanych pozwoleń na budowę o **12,98%**.



ŹRÓDŁO: GUS

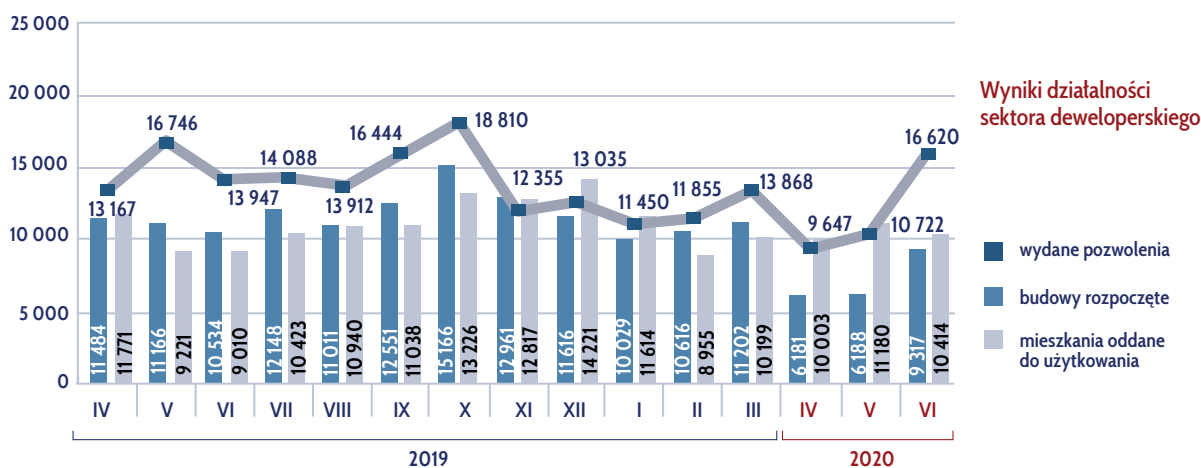
## Wyniki działalności sektora deweloperskiego

W II kwartale 2020 roku deweloperzy rozpoczęli budowę **21 686** mieszkań, czyli aż o **31,91%** mniej w porównaniu do I kwartału br. i o **34,65%** mniej w ujęciu rocznym. Jednocześnie sektor deweloperski pozyskał pozwolenia na budowę **36 989** lokali mieszkalnych, co oznacza wynik na poziomie z poprzedniego kwartału (spadek o **0,49%**), ale niższy o **15,67%** w odniesieniu do II kwartału 2019 roku. Natomiast liczba mieszkań oddanych do użytkowania wyniosła **31 597**, czyli o **2,69%** więcej niż w I kwartale 2020 roku i o **5,32%** więcej w porównaniu do II kwartału 2019 roku.

Pomimo niezbyt optymistycznych wyników sektora deweloperskiego zanotowanych w całym II kwartale 2020 roku, rozpatrując dane miesięczne widać jednak pozytywną tendencję. Po znacznych kwietniowych spadkach w zakresie nowych inwestycji (liczba rozpoczętych budów spadła o **44,82%** w porównaniu do marca br. i wyniosła zaledwie **6 181** mieszkań, a liczba wydanych pozwoleń wyniosła **9 647** lokali, czyli mniej o **30,44%** w ujęciu miesięcznym), czerwiec był miesiącem odrabiania zaległości. Według najnowszych

danych GUS, tylko w czerwcu deweloperzy rozpoczęli budowę **9 317** mieszkań, co stanowi wynik lepszy o **50,57%** w porównaniu do maja i tylko o **11,55%** słabszy w stosunku do czerwca 2019 roku. W tym samym miesiącu sektor deweloperski uzyskał pozwolenia na budowę **16 620** lokali, czyli więcej o **55,01%** niż w maju i o **19,17%** w odniesieniu do analogicznego miesiąca poprzedniego roku. Wydaje się więc, że deweloperzy pomimo niepewnej sytuacji i słabszych wyników gospodarki, nadal pozytywnie oceniają perspektywy rozwoju koniunktury na rynku mieszkaniowym.

W II kwartale 2020 roku liczba pozwoleń na budowę mieszkań uzyskanych przez deweloperów stanowiła **58,79%** wszystkich pozwoleń w sektorze budownictwa mieszkaniowego (mniej o **3,78 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału), liczba budów rozpoczętych przez deweloperów wyniosła **45,73%** wszystkich rozpoczętych inwestycji (mniej o **14,88 p.p.**), a liczba lokali oddanych do użytkowania przez deweloperów stanowiła **66,68%** wszystkich ukończonych mieszkań, czyli więcej o **4,67 p.p.** w odniesieniu do poprzedniego kwartału.



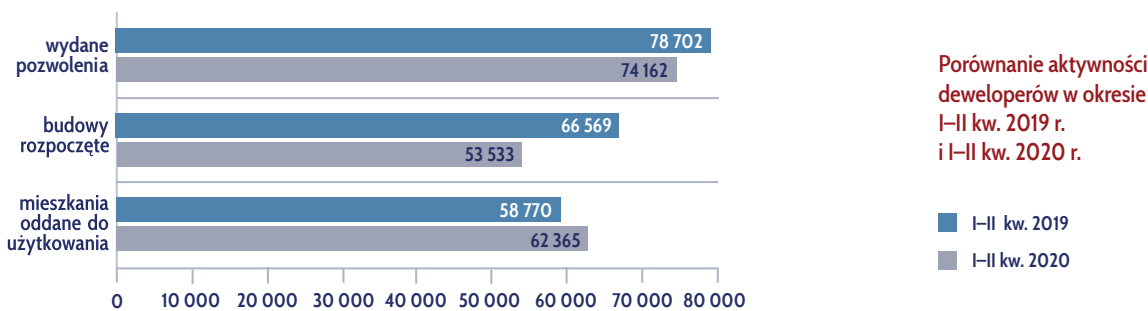
ŹRÓDŁO: GUS

	II kw. 2019	III kw. 2019	IV kw. 2019	I kw. 2020	II kw. 2020
wydane pozwolenia	43 860	44 444	44 200	36 815	36 989
budowy rozpoczęte	33 184	35 710	39 743	31 847	21 686
mieszkania oddane do użytkowania	30 022	32 328	40 312	30 422	31 597

ŹRÓDŁO: GUS

Wyniki działalności sektora deweloperskiego





ŹRÓDŁO: GUS

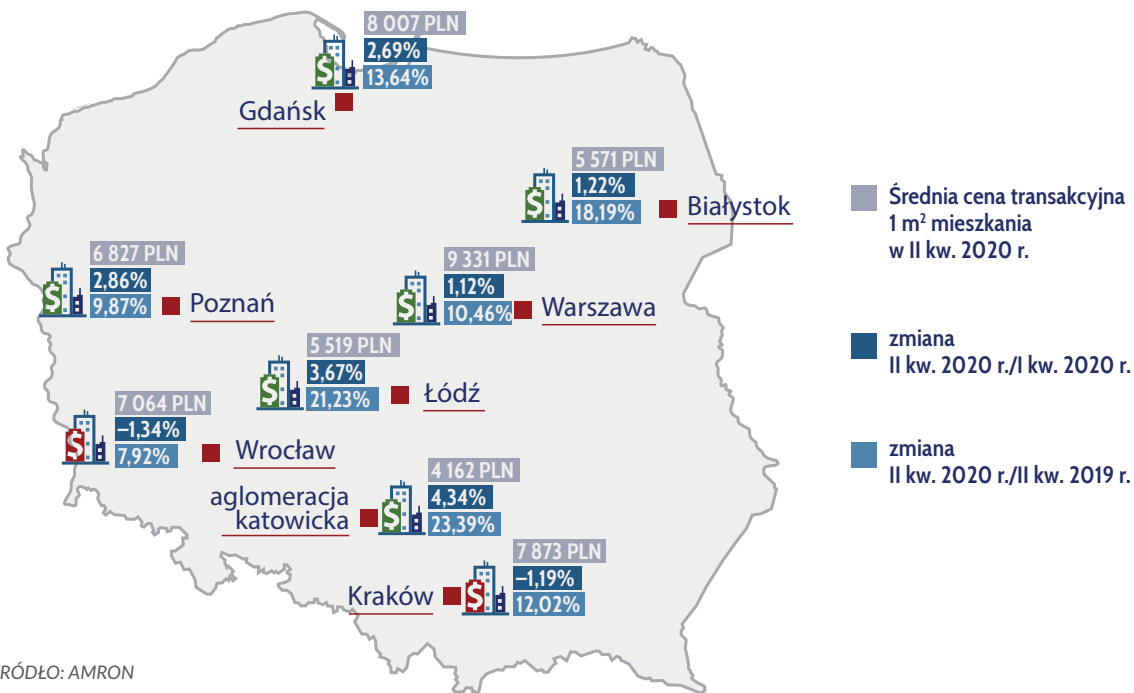
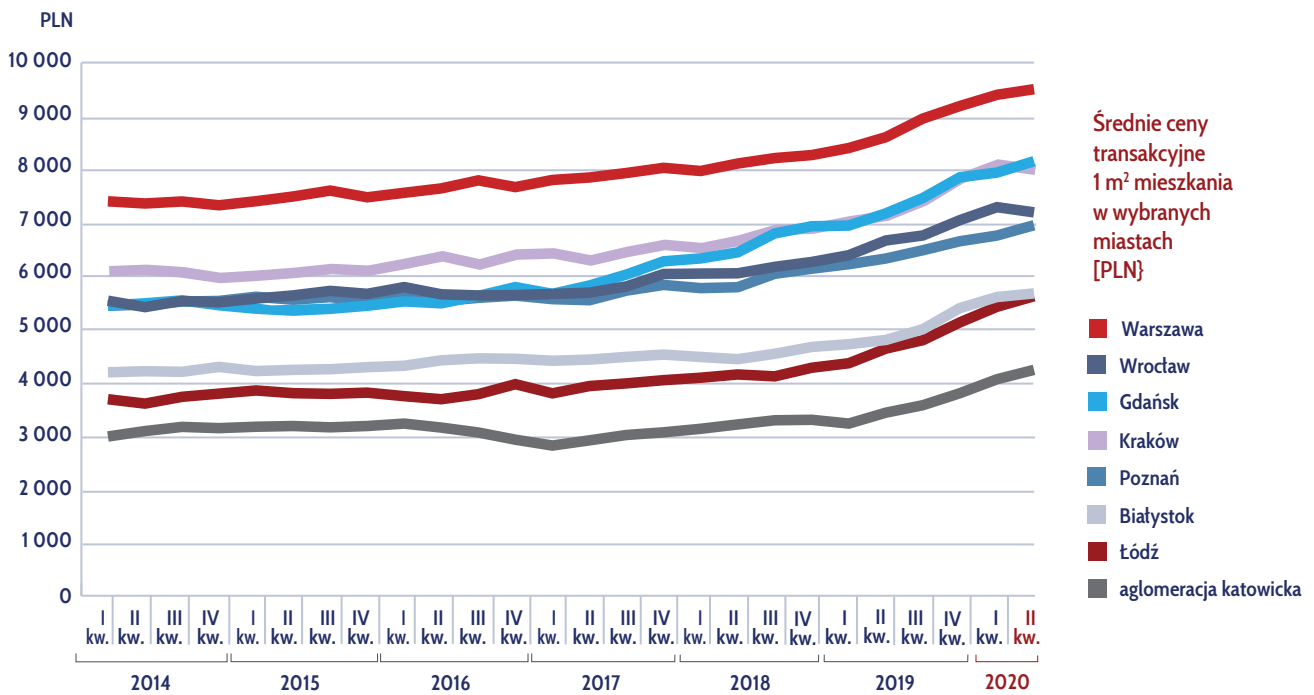
## Średnie ceny transakcyjne mieszkań

Okres od kwietnia do czerwca 2020 roku to pierwszy kwartał pozostający w całości pod wpływem pandemii COVID-19. Pomimo ograniczeń w funkcjonowaniu gospodarki ruch na rynku nieruchomości nie zatrzymał się zupełnie, ale widać było znaczny spadek popytu – w II kwartale 2020 roku dochodzący nawet do 60% w porównaniu do poprzedniego kwartału. Deweloperzy zdecydowanie szybciej zareagowali na znaczny spadek liczby zawieranych transakcji, dając potencjalnym nabywcom większe możliwości negocjacji (np. miejsce postojowe lub komórka lokatorska gratis) i lepsze warunki zakupu (np. harmonogram płatności 10/90 czy wydłużenie okresu rezerwacji). Zdecydowanie mniej elastyczni są sprzedawcy na rynku wtórnym, choć i tu można znaleźć okazje.

W II kwartale 2020 roku ceny transakcyjne lokali mieszkalnych w największych polskich miastach nadal rosły, choć ich dynamika wyhamowała, a w dwóch spośród ośmiu badanych lokalizacji zanotowano nawet spadek średniej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, jednak był on niewielki. We Wrocławiu przeciętna

cena była niższa o **96 zł**, czyli **1,34%** w porównaniu do poprzedniego kwartału, a w Krakowie o **95 zł**, czyli **1,19%**. W tych miastach nabywcy lokali mieszkalnych przeciętnie płacili odpowiednio **7 064 zł/m<sup>2</sup>** i **7 873 zł/m<sup>2</sup>**. W pozostałych miastach średnia cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania była wyższa od wartości notowanej w poprzednim kwartale. Największe wzrosty zanotowano w Łodzi i w aglomeracji katowickiej – odpowiednio o **3,67% (195 zł)** i **4,34% (173 zł)**. W Gdańsku i Poznaniu wzrost wyniósł niecałe **3%** w odniesieniu do I kwartału 2020 roku, a w Warszawie i Białymstoku średnie ceny były wyższe o trochę ponad **1%**.

W porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku we wszystkich badanych aglomeracjach zanotowano wzrost przeciętnej ceny transakcyjnej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania – największy w aglomeracji katowickiej (o **23,39%**, czyli **789 zł/m<sup>2</sup>**), w Łodzi (o **21,23%**, czyli **967 zł/m<sup>2</sup>**) oraz w Białymstoku (o **18,19%**, czyli **858 zł/m<sup>2</sup>**). W stolicy średnia jednostkowa cena mieszkania wzrosła o **10,46% (884 zł/m<sup>2</sup>)** w odniesieniu do II kwartału ubiegłego roku.



ŹRÓDŁO: AMRON

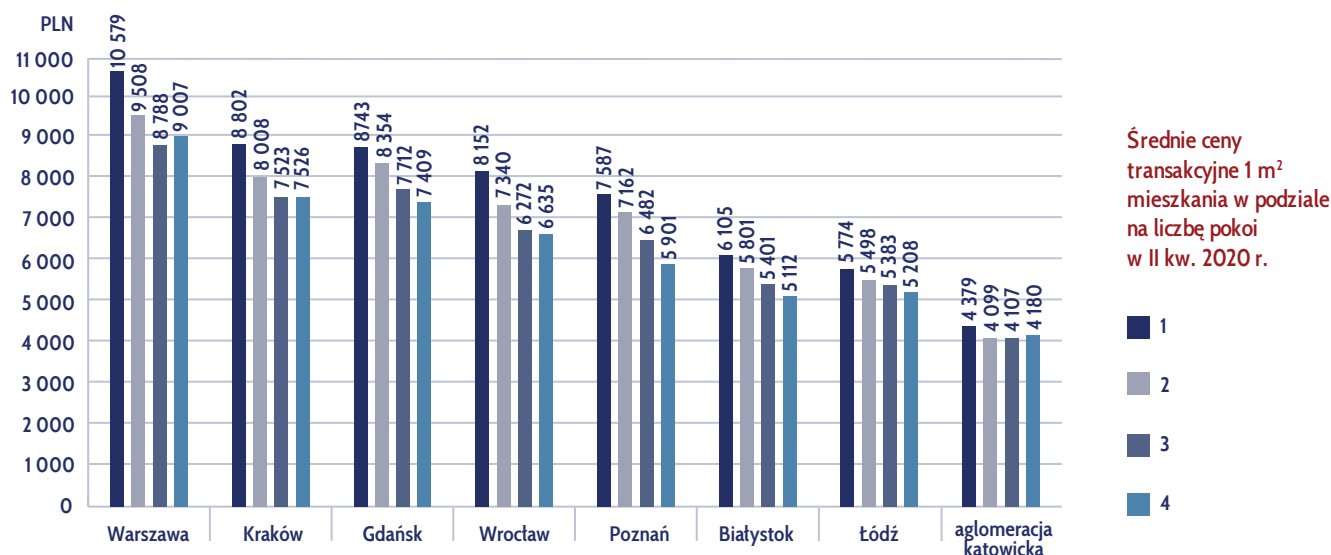
OKRES	WARSZAWA	BIAŁYSTOK	AGLOMERACJA KATOWICKA	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	7 265	4 117	2 934	5 436	5 347	6 003	5 343	3 621
II kw. 2014	7 225	4 137	3 034	5 318	5 388	6 029	5 364	3 540
III kw. 2014	7 262	4 126	3 111	5 432	5 441	5 985	5 420	3 665
IV kw. 2014	7 192	4 216	3 088	5 406	5 352	5 880	5 432	3 724
I kw. 2015	7 267	4 140	3 114	5 475	5 289	5 921	5 509	3 782
II kw. 2015	7 354	4 162	3 127	5 534	5 253	5 973	5 454	3 732
III kw. 2015	7 463	4 174	3 103	5 617	5 287	6 044	5 502	3 720
IV kw. 2015	7 339	4 211	3 127	5 563	5 343	6 013	5 426	3 742
I kw. 2016	7 422	4 238	3 172	5 687	5 423	6 141	5 564	3 677
II kw. 2016	7 503	4 338	3 098	5 554	5 388	6 279	5 429	3 621
III kw. 2016	7 651	4 374	3 008	5 533	5 525	6 128	5 489	3 714
IV kw. 2016	7 527	4 366	2 875	5 540	5 687	6 311	5 530	3 898
I kw. 2017	7 659	4 330	2 767	5 560	5 562	6 332	5 465	3 729
II kw. 2017	7 704	4 351	2 863	5 585	5 717	6 202	5 445	3 864
III kw. 2017	7 787	4 401	2 962	5 701	5 919	6 361	5 622	3 913
IV kw. 2017	7 882	4 443	3 011	5 928	6 162	6 489	5 727	3 972
I kw. 2018	7 824	4 399	3 076	5 936	6 215	6 429	5 668	4 017
II kw. 2018	7 961	4 359	3 156	5 941	6 327	6 567	5 685	4 077
III kw. 2018	8 062	4 458	3 233	6 060	6 676	6 765	5 932	4 042
IV kw. 2018	8 117	4 584	3 242	6 149	6 808	6 789	6 025	4 201
I kw. 2019	8 247	4 634	3 172	6 275	6 821	6 922	6 109	4 284
II kw. 2019	8 447	4 713	3 373	6 546	7 046	7 028	6 214	4 553
III kw. 2019	8 790	4 911	3 511	6 638	7 329	7 301	6 366	4 709
IV kw. 2019	9 021	5 301	3 732	6 921	7 711	7 714	6 532	5 037
I kw. 2020	9 228	5 504	3 989	7 160	7 797	7 968	6 637	5 324
II kw. 2020	9 331	5 571	4 162	7 064	8 007	7 873	6 827	5 519

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

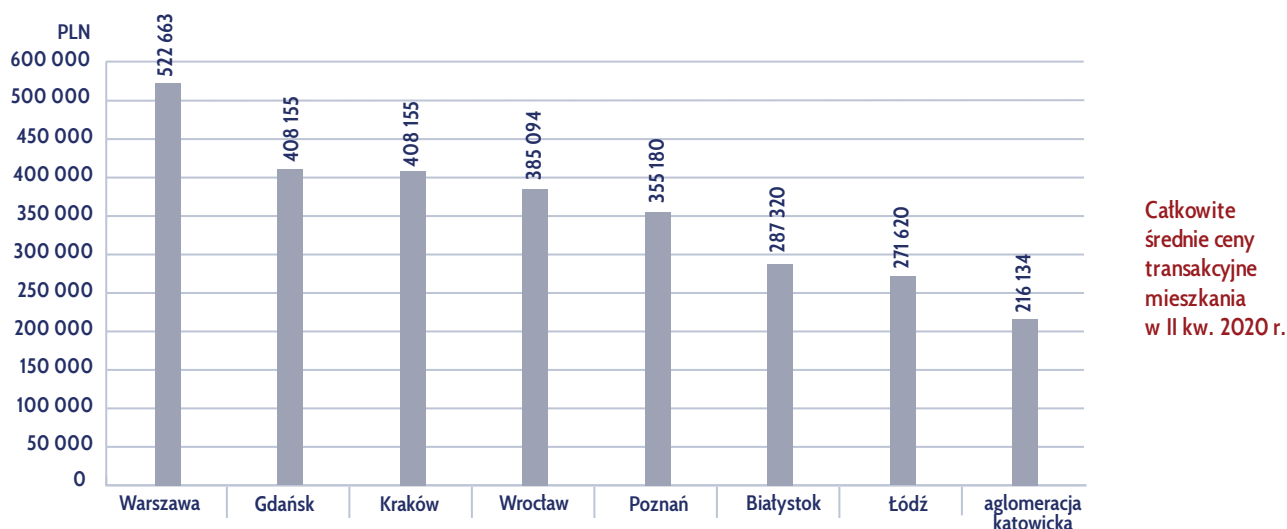
ŹRÓDŁO: AMRON

W największych polskich miastach widać wyraźną zależność pomiędzy ceną jednostkową i liczbą pokoi w mieszkaniu, tzn. wraz ze wzrostem liczby pokoi spada przeciętna cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W II kwartale bieżącego roku 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej kawalerki w Warszawie kosztował średnio **10 579 zł**, mieszkania dwupokojowego – **9 508 zł**, a lokalu trzypokojowego

– **8 788 zł**, natomiast lokale czteropokojowe ze względu na niską podaż były droższe od średniej i kosztowały **9 007 zł/m<sup>2</sup>**. Odmienne zachowują się ceny tylko w aglomeracji katowickiej, gdzie średnie ceny były na podobnym poziomie niezależnie od liczby pokoi, a ze względu na stosunkowo niskie ceny potencjalni nabywcy często szukają większych mieszkań, tj. trzy- i czteropokojowych.



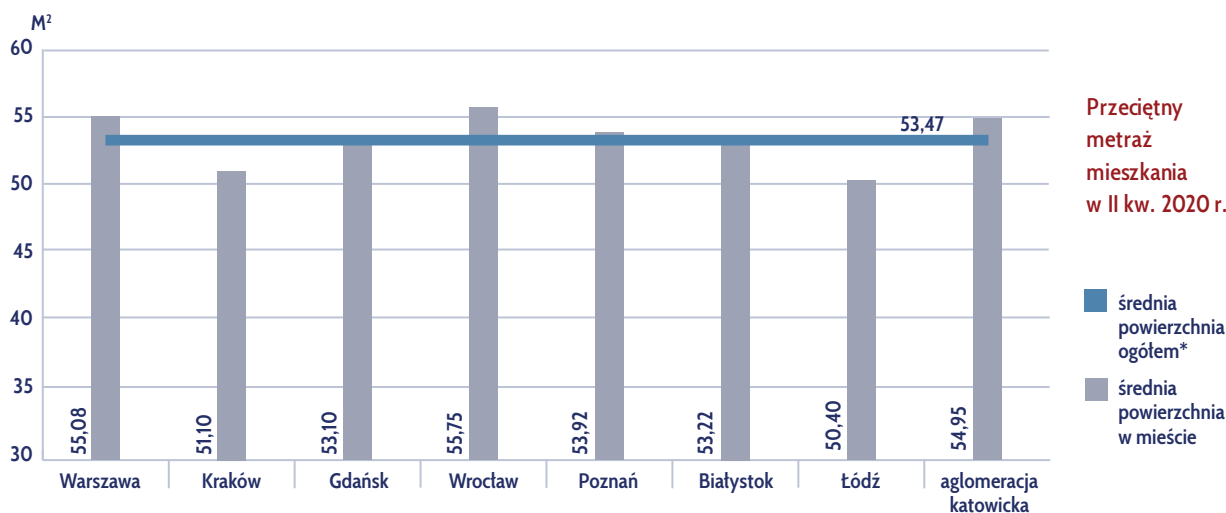
ŹRÓDŁO: AMRON



ŹRÓDŁO: AMRON

Średnia powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych zakupionych w II kwartale 2020 roku w ośmiu największych aglomeracjach Polski spadła o **0,16 m<sup>2</sup>** w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniosła **53,47 m<sup>2</sup>**. Największe mieszkania były przedmiotem obrotu we Wrocławiu, gdzie średni metraż

lokalu wyniósł **55,75 m<sup>2</sup>**. Lokale o ponadprzeciętnej średniej powierzchni kupowano też w Warszawie (**55,08 m<sup>2</sup>**), w aglomeracji katowickiej (**54,95 m<sup>2</sup>**) i w Poznaniu (**53,92 m<sup>2</sup>**). Natomiast najniższą średnią powierzchnią mieszkań zanotowano w Krakowie (**51,10 m<sup>2</sup>**) i w Łodzi (**50,40 m<sup>2</sup>**).



\* w ośmiu badanych lokalizacjach

ŹRÓDŁO: AMRON

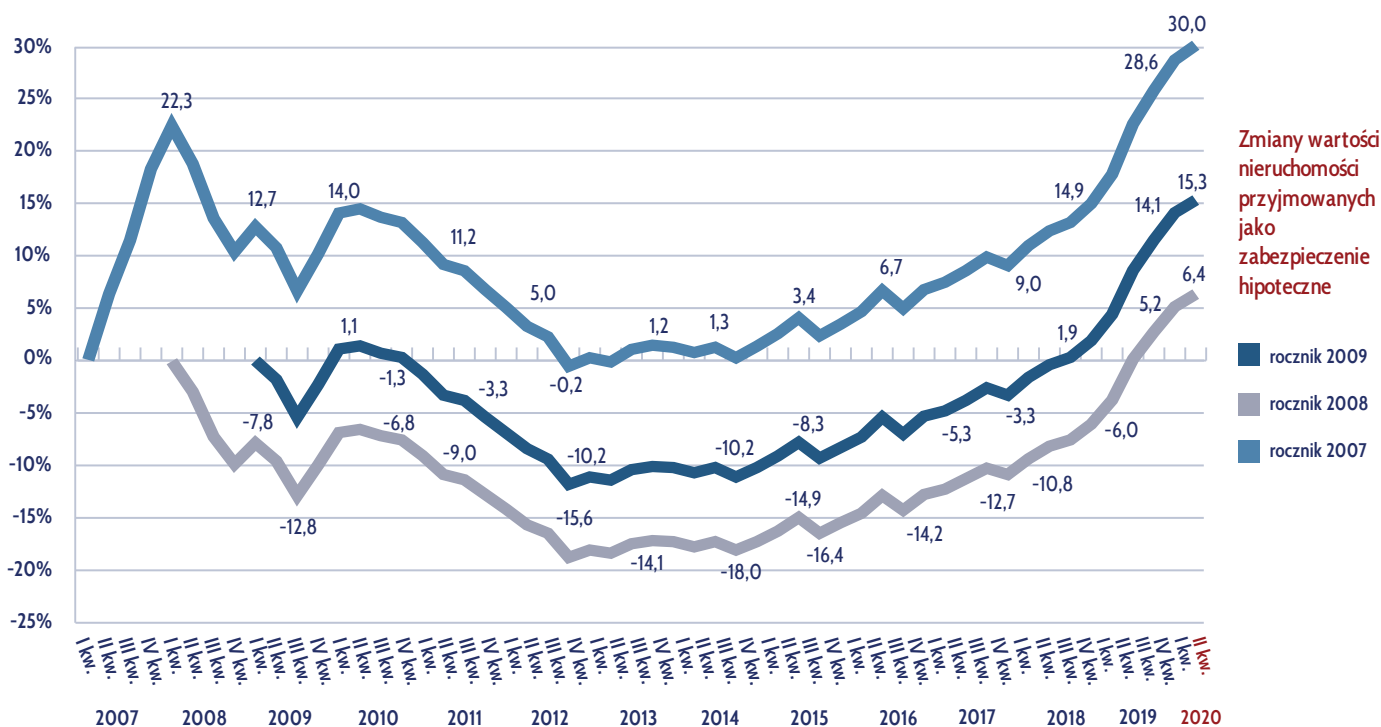
## Zmiana wartości zabezpieczeń hipotecznych

Zadłużenie kredytobiorców z lat 2007 – 2009 systematycznie spada, jednak nadal wskaźnik LtV znacznej części kredytów walutowych przekracza 100%. Oznacza to, że sprzedaż nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie takiego kredytu po obecnych cenach rynkowych nie umożliwi spłaty pozostałej kwoty kredytu. W celu weryfikacji wpływu notowanych w międzyczasie zmian cen transakcyjnych na obecną sytuację kredytobiorców, wykonano symulację zmian wartości nieruchomości zakupionych w I kwartale roku 2007, 2008 i 2009. Z uwagi na wysokie ceny transakcyjne nieruchomości oraz ich znaczne wahania do analizy przyjęto średnie ceny na rynku warszawskim.

W II kwartale 2020 roku przeciętna cena transakcyjna 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w Warszawie nieznacznie wzrosła, co wpłynęło na poprawę sytuacji kredytobiorców z lat 2007 – 2009. Obecnie wartość tych nieruchomości, które stanowią zabezpieczenie hipoteczne kredytów zaciągniętych w I kwartale 2007 roku jest wyższa o **30,0%**, co oznacza wzrost o **1,4 p.p.** w porównaniu do poprzedniego kwartału. Wartość mieszkań będących zabezpieczeniem

kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kwartale 2009 roku w badanym kwartale przewyższyła cenę zakupu o **15,3%** (więcej o **1,3 p.p.** w stosunku do I kwartału 2020 roku), natomiast wartość mieszkań kupionych w I kwartale 2008 roku była wyższa od ceny zakupu o **6,4%** (o **1,2 p.p.** więcej niż w poprzednim kwartale).

Dla kredytobiorców walutowych dodatkowym czynnikiem ryzyka jest osłabienie kursu złotego wobec głównych walut świata skutkujące wzrostem rat kredytowych. W I kwartale 2020 roku kurs franka szwajcarskiego wskutek pandemii wzrósł o **0,40 zł** do poziomu **4,32 zł** i choć w drugiej połowie maja zanotowano znaczny spadek to kurs franka szwajcarskiego nadal utrzymuje się powyżej 4 zł i na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosił **4,18 zł**. Deprecjacja złotego wobec franka szwajcarskiego spowodowała wzrost wartości złotej kredytów pozostałych do spłaty i tym samym wzrosły poziomy ich wskaźników LtV. W połączeniu z niepewną sytuacją na rynku pracy i prawdopodobnym pogorszeniem sytuacji finansowej kredytobiorców, może to skutkować problemami ze spłatą zobowiązań, a także stanowić bodziec do wchodzenia w spory sądowe z bankami.



ŹRÓDŁO: AMRON



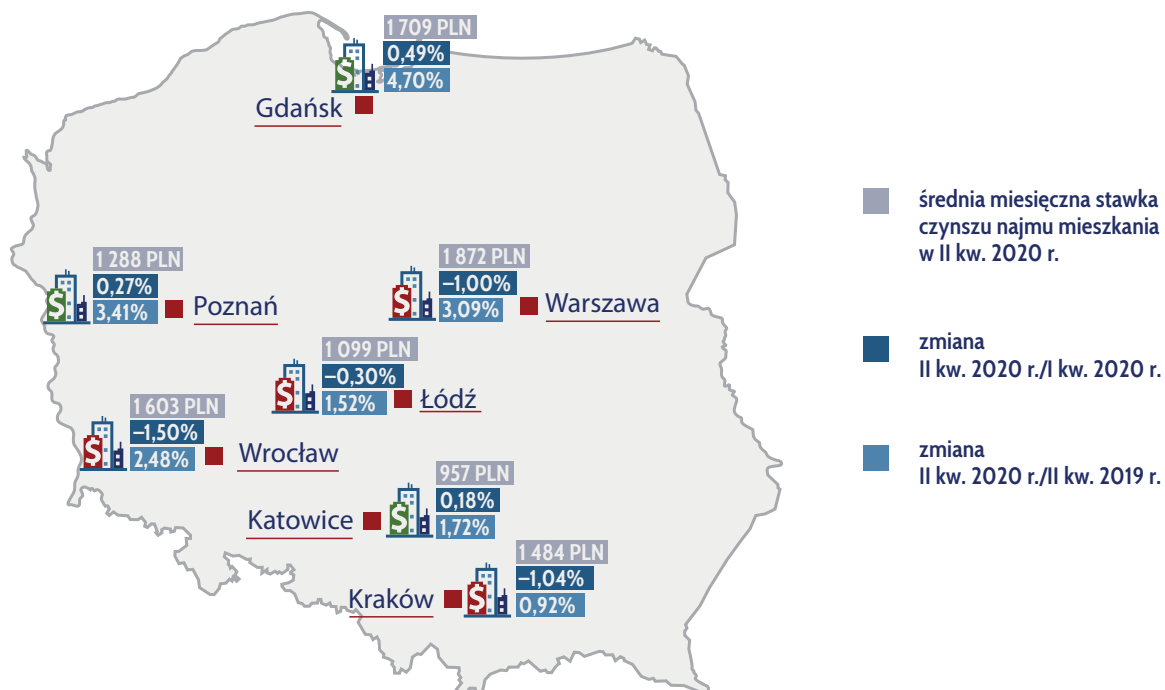
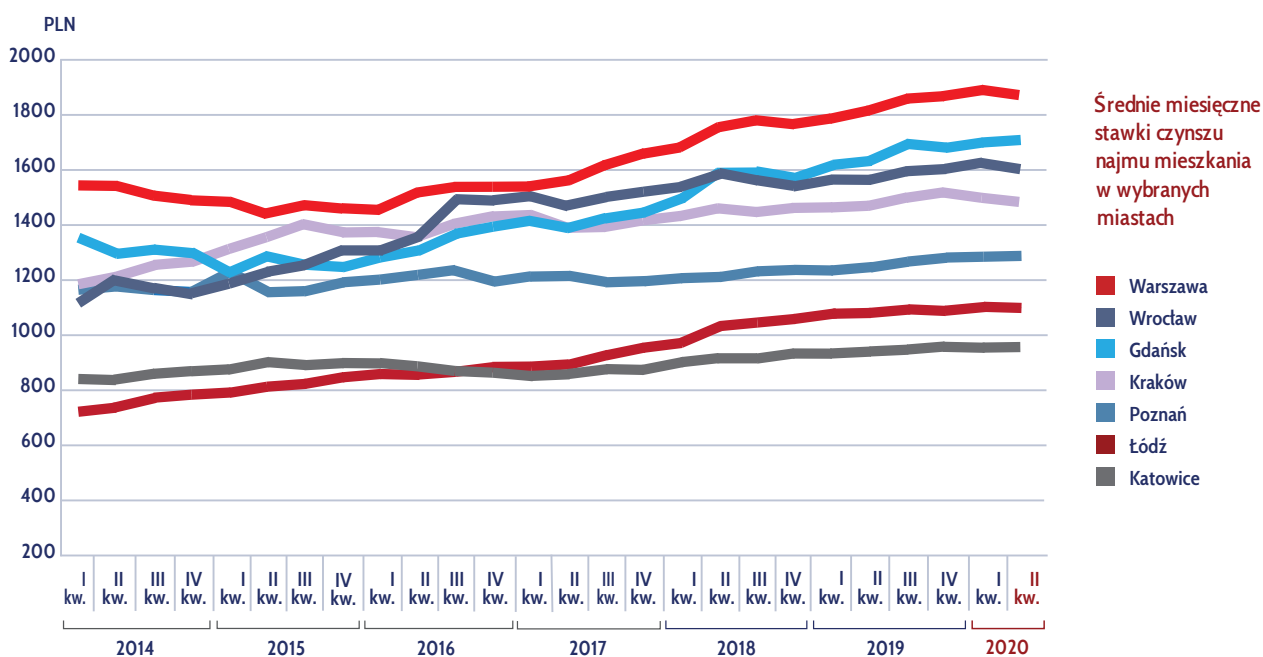
## Średnie stawki czynszu najmu mieszkań

Rynek najmu mieszkań w Polsce mocno ucierpiał z powodu epidemii koronawirusa. Zawieszenie zajęć na uczelniach wyższych i wyjazd studentów do rodzinnych miejscowości, spadek ruchu turystycznego, wyjazd z Polski pracowników i studentów zagranicznych oraz wprowadzenie pracy zdalnej w wielu firmach spowodowało znaczny spadek popytu na rynku najmu mieszkań. I mimo, że ograniczenia rządowe są znoszone, a gospodarka powoli wraca do normalności, to najbliższa przyszłość rynku najmu nadal stoi pod znakiem zapytania. Wciąż bowiem nie wiadomo, jak będzie wyglądała jesień i kolejny rok akademicki. Decyzje o trybie nauki pozostające w gestii rektorów poszczególnych uczelni będą miały niemały wpływ na przyszłość właścicieli tysięcy mieszkań przeznaczonych na wynajem.

W II kwartale 2020 roku czynsze najmu mieszkań przestały rosnąć. W Gdańsku, Poznaniu, Łodzi i Katowicach przeciętne miesięczne stawki czynszu najmu prywatnego lokalu mieszkalnego (bez uwzględnienia czynszu dla administracji i opłat za media) wyniosły odpowiednio

**1 709 zł, 1 288 zł, 1 099 zł i 957 zł**, co oznacza, że zanotowane kwartalne zmiany były minimalne i nie przekroczyły **0,50%**. W pozostałych trzech spośród siedmiu badanych miast zarejestrowano spadki. Najbardziej, bo o **1,50% (24 zł)** w porównaniu do I kwartału 2020 roku, spadł przeciętny czynsz najmu we Wrocławiu. Tym samym w II kwartale 2020 roku mieszkanie w tym mieście można było wynająć średnio za **1 603 zł** miesięcznie. Natomiast w Warszawie i Krakowie zanotowano spadki średniej stawki najmu mieszkania o **ok. 1%**, odpowiednio do poziomu **1 872 zł i 1 484 zł**.

W ujęciu rocznym (II kwartał 2020/II kwartał 2019) we wszystkich badanych miastach zarejestrowano wzrost przeciętnej stawki czynszu najmu mieszkania. Największy wzrost zanotowano w Gdańsku – o **4,70%**, czyli nominalnie **77 zł**. W Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu średni czynsz najmu w II kwartale 2020 roku był wyższy odpowiednio o **3,41% (42 zł)**, **3,09% (56 zł)** i **2,48% (39 zł)** w porównaniu z analogicznym kwartałem 2019 roku, natomiast w pozostałych miastach zanotowane wzrosty nie przekroczyły **2%**.



ŹRÓDŁO: AMRON

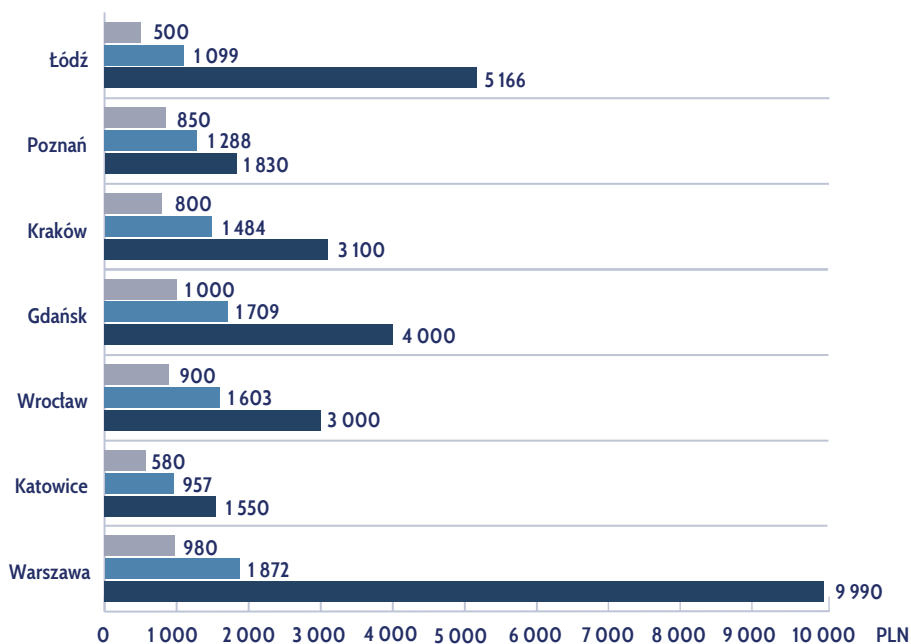
Średnie miesięczne stawki czynszu najmu mieszkania w wybranych miastach [PLN]

OKRES	WARSZAWA	KATOWICE	WROCŁAW	GDAŃSK	KRAKÓW	POZNAŃ	ŁÓDŹ
I kw. 2014	1 544	841	1 116	1 353	1 185	1 165	722
II kw. 2014	1 543	837	1 205	1 295	1 212	1 177	737
III kw. 2014	1 507	862	1 172	1 311	1 255	1 164	773
IV kw. 2014	1 491	869	1 152	1 302	1 265	1 157	784
I kw. 2015	1 486	876	1 187	1 229	1 313	1 228	791
II kw. 2015	1 440	905	1 230	1 290	1 356	1 156	813
III kw. 2015	1 472	891	1 254	1 256	1 404	1 160	823
IV kw. 2015	1 461	899	1 314	1 246	1 373	1 192	847
I kw. 2016	1 455	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	1 207	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
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

ŹRÓDŁO: AMRON

Analiza umów najmu obowiązujących w II kwartale 2020 roku wykazała, że największą różnicę pomiędzy minimalną i maksymalną stawką miesięcznego czynszu zaobserwowano w Warszawie – **9 010 zł**. Tam też zanotowano najwyższą stawkę czynszu spośród siedmiu badanych miast, która w II kwartale 2020 roku wyniosła **9 990 zł** i dotyczyła mieszkania o powierzchni 103 m<sup>2</sup> zlokalizowanego przy ulicy Złotej 44. Znaczne

różnice między najniższą i najwyższą stawką czynszu najmu odnotowano też w Łodzi – **4 666 zł** oraz w Gdańsku – **3 000 zł**. Trochę mniejszą rozpiętość cenową zarejestrowano w Krakowie – **2 300 zł** oraz we Wrocławiu – **2 100 zł**. Spośród siedmiu analizowanych miast najtańsze mieszkanie na wynajem można było znaleźć w Łodzi, gdzie minimalny czynsz wyniósł w II kwartale 2020 roku **500 zł** miesięcznie.



Rozpiętość miesięcznych stawek czynszu najmu mieszkań w II kw. 2020 r.

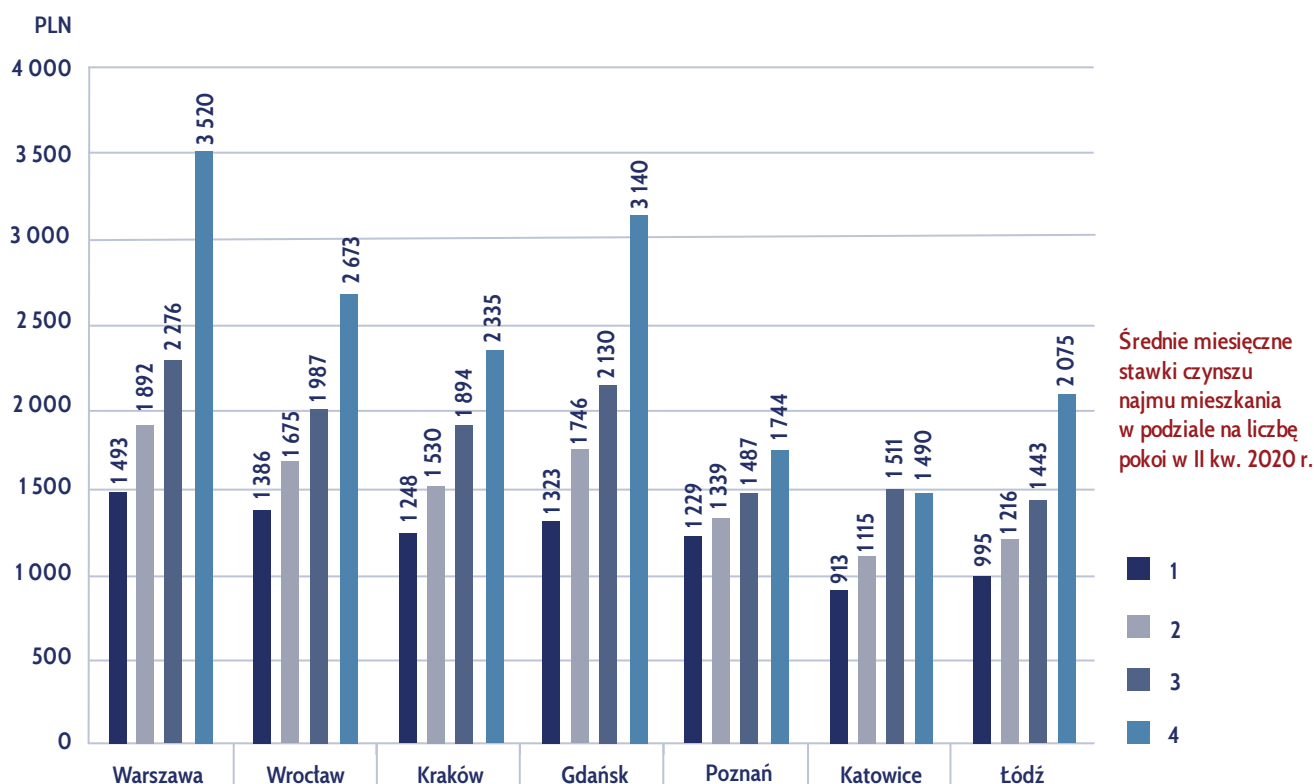
Minimalna  
Średnia  
Maksymalna

ŹRÓDŁO: AMRON

W II kwartale 2020 roku znaczne zmiany średniego miesięcznego czynszu najmu zanotowano w przypadku dużych mieszkań. Największe kwartalne wzrosty średniej stawki czynszu najmu zanotowano w przypadku czteropokojowych mieszkań w Gdańsku i Warszawie – odpowiednio o **107 zł** (tj. **3,52%**) do poziomu **3 140 zł** i o **114 zł** (tj. **3,34%**) do poziomu **3 520 zł**. Natomiast do największych spadków doszło w przypadku mieszkań o czterech pokojach w Katowicach i Krakowie – odpowiednio o **95 zł**, czyli **5,99%** w odniesieniu do poprzedniego kwartału oraz o **128 zł**, czyli **5,21%**. W przypadku mniejszych mieszkań zmiany przeciętnego czynszu były niewielkie, dochodzące maksymalnie do **2,5%**.

We wszystkich badanych kategoriach wielkościowych mieszkań najwyższe średnie stawki czynszu najmu zarejestrowano w Warszawie. W II kwartale

2020 roku za najem mieszkania jednopokojowego w stolicy trzeba było zapłacić średnio **1 493 zł** miesięcznie, za najem mieszkania dwupokojowego – **1 892 zł**, mieszkanie trzypokojowe to wydatek średnio **2 276 zł** miesięcznie, a za wynajem mieszkania o czterech pokojach płacono średnio **3 520 zł**. W związku z dynamicznymi wzrostami stawek najmu w ciągu kilku ostatnich lat, na drugim miejscu uplasował się Gdańsk. W tym miesiącu wynajęcie kawalerki w II kwartale 2020 roku średnio kosztowało **1 323 zł**, mieszkania o dwóch pokojach – **1 746 zł**, mieszkania z trzema pokojami – **2 130 zł**, a mieszkania czteropokojowego – **3 140 zł**. Najniższe przeciętne stawki czynszu najmu kawalerek, mieszkań dwupokojowych i czteropokojowych zanotowano w Katowicach (odpowiednio **913 zł**, **1 115 zł** i **1 490 zł**), a najem mieszkań trzypokojowych był najtańszy w Łodzi (**1 443 zł**).



ŹRÓDŁO: AMRON

Niniejsza analiza została przeprowadzona w oparciu o dane o stawkach czynszu wprowadzone do bazy danych Systemu AMRON m.in. przez firmę Mzuri Sp. z o.o., lidera na polskim rynku zarządzania najmem prywatnym.

Badanie oparte zostało na miesięcznych kwotach należnych 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.





## KOMENTARZ PARTNERA



### Krzysztof Bystrosz

Dyrektor ds. projektów strategicznych  
w Mzuri Sp. z o.o.

Analizując drugi kwartał 2020 roku w obszarze rynku najmu nieruchomości dochodzimy do wniosku, że z obecną sytuacją panującą w Polsce jeszcze się nie spotkaliśmy. Pandemia koronawirusa i wprowadzony „lockdown” państwa, w którym uziemione zostają samoloty, zamykane są granice, restauracje, bary, kina, teatry, zamiera strefa publiczna, odwoływane są koncerty, a zajęcia akademickie odbywają się zdalnie, miały ogromny wpływ na rynek najmu w Polsce. Pracownicy branży turystycznej, gastronomicznej, kulturalnej i rozrywkowej nierzadko z dnia na dzień zostali pozbawieni pracy. Osoby często nie posiadające oszczędności zostały zmuszone do wcześniejszego rozwiązania umów najmu mieszkań i powrotu w swoje rodzinne strony (np. pracownicy sezonowi lub zza wschodniej granicy). Niektórzy najemcy przystąpili do renegocjacji warunków najmów, szczególnie w obszarze opłat za najem. Właściciele wynajmowanych mieszkań również zareagowali, nie dopuszczając do pustostanów, i godzili się na okresową obniżkę opłat za najem lub w inny sposób uelastyczniali swoje wymagania. Szczególnie widać to w miastach, gdzie jest duża podaż mieszkań na wynajem i gdzie rynek najmu jest stosunkowo rozwinięty (I kwartał vs. II kwartał 2020 r.: Warszawa -1,00%; Wrocław -1,50%; Kraków -1,04%; Łódź -0,30%). Pozostałe miasta zachowały ceny z pierwszego kwartału br. (Katowice +0,18%; Gdańsk +0,49%; Poznań +0,27%).

Wprowadzenie zajęć zdalnych na uczelniach wyższych odbiło się szerokim echem na rynku najmu pokoi. Do ubiegłego roku to koniec czerwca był

końcem umów najmu pokoi. Obecnie data ta skróciła się o kilka tygodni, do nawet dwóch miesięcy.

Z kolei wynajem lokali na krótki okres (doby), popularny w miastach turystycznych (m. in. Gdańsk, Sopot, Gdynia, Kraków, Warszawa) ucierpiał szczególnie poprzez ograniczenie ruchu transgranicznego i uziemienie samolotów. Wielu właścicieli takich mieszkań przekształciło swoje lokale na wynajem długoterminowy, co przełożyło się na zwiększenie podaży na rynku mieszkań wynajmowanych w długim terminie. Z kolei jeszcze inni, szukając szansy na zarobek, wprowadzili ofertę wynajmu mieszkań na cele odbycia przymusowej kwarantanny.

Uważam, że na wzrost podaży na rynku najmu nieruchomości i zauważalny spadek cen najmu wpływ miały również dwa fakty: tegoroczna, trzykrotna obniżka przez Radę Polityki Pieniężnej oprocentowania referencyjnej stopy procentowej (18.03.2020 – spadek do 1%; 9.04.2020 – spadek do 0,5%; 29.05.2020 – spadek do 0,1%) oraz inflacja na poziomie 3,9% w pierwszym półroczu br., które spowodowały znaczny odpływ kapitału z sektora bankowego do innych obszarów, m.in. do rynku nieruchomości.

Powyższe zmiany na rynku wymusiły również na firmach zarządzających najmem wprowadzenie nowych, dotychczas nie stosowanych działań. Przykładem może być nowa usługa „rent-pooling” wprowadzona w celu obniżenia ryzyka pustostanów. Polega ona na połączeniu większej

liczby mieszkań na wynajem w jedną pulę mieszkań i wspólne rozliczanie się właścicieli.

Dla najemców, którzy ze względu na ograniczenia w swobodnym przemieszczaniu się wprowadzone w Polsce byli zmuszeni zostać w domu, wprowadziliśmy opcję e-najem, która polega na prezentacji mieszkań na odległość. Najemca ma możliwość zdalnego obejrzenia nieruchomości poprzez wideokonferencję transmitowaną przez opiekuna lokalu, który prezentuje lokal przeznaczony do wynajęcia. W ten bezpieczny i wygodny sposób najemca ma możliwość obejrzenia lokalu oddalonego o kilkaset lub nawet kilkadziesiąt tysięcy kilometrów od niego, nie ruszając się z domu.

Analizując dynamikę zmian cen najmów z kilku ostatnich lat, obecnie obserwujemy wyłuszczenie się krzywej średnich cen najmu lokali, bez względu na lokalizację. Spodziewamy się, że w dużych miastach, szczególnie akademickich, ceny

wynajmu nieruchomości utrzymają się na dotychczasowym poziomie z opcją kilkuprocentowej obniżki. W perspektywie kolejnych miesięcy, na rynek najmu znaczny wpływ będą miały decyzje rządu w obszarze zamykania lub otwierania przestrzeni publicznej („lockdown2”?) oraz otwarcie uczelni wyższych i powrót do zajęć stacjonarnych w roku akademickim 2020/2021. Okres na przełomie kwietnia i czerwca 2020 roku przyspieszył wyprowadzki najemców i zdawanie lokali, planowane pierwotnie na koniec czerwca 2020. Natomiast ponowny powrót najemców do lokali, uzależniony od powyższych czynników, może mieć przebieg gwałtowny, skumulowany, ponieważ będzie odbywał się w relatywnie krótkim czasie.

---

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



## KOMENTARZ EKSPERTA

prof. Jacek Łaszek

*Szkoła Główna Handlowa*

Czeka nas ciekawy okres

Cykle na rynku nieruchomości to zawsze ciekawy przypadek dla analityka. Tym ciekawszy, że jest to zjawisko raczej częste we współczesnej gospodarce, a biorąc pod uwagę współczesne eksperymenty z polityką monetarną prawdopodobnie coraz częstsze. Jednocześnie zazwyczaj kompozycja czynników wywołujących cykle jest zmienna, trudno też jest je hamować bez uszczerbku dla pozostałych sektorów. A więc decyduje polityka, tym bardziej, że w fazie boomu czy ożywienia wszyscy się cieszą - politycy, uczestnicy rynku nieruchomości i oczywiście gospodarstwa domowe, gdyż ich majątek rośnie. Nikt nie chce więc być „Mengele polskiej gospodarki”. To jest jedna z możliwych strategii, oczywiście pod warunkiem, że napięcia nie są za duże i po załamaniu nie przyjdzie kryzys nieruchomościowy. Stąd monitoring napięć w ramach polityki makroostrożnościowej.

Obserwując narastanie cyklu na polskim rynku mieszkaniowym i stopniowe jego dochodzenie do granic zdolności produkcyjnych zastanawiałem się, co będzie katalizatorem odwrócenia fazy. Zakładałem raczej scenariusz silnego zaostrzenia konfliktu gospodarczego USA – Chiny, wzmocnionego jakąś lokalną wojną czy kataklizmem naturalnym. A tutaj mamy pandemię, w końcu też kataklizm i podobno naturalny.

Na tym jednak zdziwienia się kończą, ciąg dalszy jest raczej łatwy do przewidzenia, oczywiście z pewną granicą błędów na powtarzalność doświadczeń, bo to na nich i na logicznej analizie opieramy nasze prognozy. Gwałtowne załamanie bieżącej sprzedaży mieszkań w drugim kwartale, czemu towarzyszyło spowolnienie akcji kredytowej, to sygnał prawdopodobnego

odwrócenia fazy cyklu. Odbicie sprzedaży mieszkań w trzecim kwartale będzie zapewne niższe niż przewidują optymiści, no chyba że cała gospodarka dokona cudów. Ponieważ mieliśmy boom budowlany a nie kredytowy, na placu boju zostaną firmy deweloperskie z rozpędzoną produkcją w toku i bez zapewnionego profesjonalnego finansowania projektów. Taki mamy system deweloperski, a ustawy porządkującej te kwestie znowu nie udało się uchwalić w terminie. A przecież wystarczyło przeanalizować publicznie dostępne bilanse firm deweloperskich. W tej sytuacji hamowanie bieżących projektów nie na wiele się przyda, choć oczywiście to jest rozsądna decyzja. Jednak na świecie jest mnóstwo pustego pieniądza, gdyż wszyscy drukują na potęgę, a w krajach rozwiniętych te pieniądze nie są wydawane na konsumpcję, tylko trafiają do funduszy inwestycyjnych. Dlatego pojawi się zapewne wielu chętnych, aby przejąć najlepsze projekty, oczywiście za bezcen. Alternatywnym rozwiązaniem będzie próba kończenia projektów we własnym zakresie, ale wtedy nie da się utrzymać marży i cen na obecnym poziomie, przy względnie szybkiej próbie wymuszonej przez płynność komercjalizacji tych projektów.

A może wszystko odbije, ludzie będą walczyć o mieszkania na wynajem pomimo spadających czynszów i będziemy mieli kolejny cud gospodarczy? „A może Kielce to miasteczko miłe” jak pisał Witkacy a śpiewała „Piwnica pod Baranami”? Dusza ludzka jest niezbadana, tak czy inaczej analityków sektorowych czeka ciekawy okres...

*Zamieszczone 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 16 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 prawie 3,5 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. W tym czasie współpracujący z Centrum AMRON rzeczoznawcy majątkowi wykonali ponad 63 tysiące wycen nieruchomości. Prowadzona przez Centrum AMRON Platforma Wsparcia Kredytobiorcy oferuje bankom i ich klientom profesjonalne wsparcie w procesie dobrowolnej sprzedaży nieruchomości dla spłaty nieregularnych kredytów hipotecznych.



## 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.



## Agnieszka Pilcicka

*Starszy Analityk Rynku Nieruchomości  
Dział 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 i Mzuri Sp. z o. o. pod redakcją Agnieszki Pilcickiej ([agnieszka.pilcicka@amron.pl](mailto:agnieszka.pilcicka@amron.pl)).

Dane oraz komentarze zostały przygotowane przez zespoły AMRON i SARFiN: Agnieszkę Pilcicką ([agnieszka.pilcicka@amron.pl](mailto:agnieszka.pilcicka@amron.pl)), Jerzego Ptaszyńskiego ([jerzy.ptaszynski@amron.pl](mailto:jerzy.ptaszynski@amron.pl)), Bolesława Melucha ([boleslaw.meluch@zbp.pl](mailto:boleslaw.meluch@zbp.pl)) oraz Martę Polkowską ([marta.polkowska@amron.pl](mailto:marta.polkowska@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)