

Barometr

Metrohouse & Credipass

credipass

metrohouse



Nr 19
IV kw. 2023 r.

Polityka prywatności

Dane statystyczne oraz wszelkie inne informacje publikowane w ramach raportu Barometr Metrohouse i Credipass, o ile nie wspomniano inaczej, są własnością intelektualną Metrohouse Franchise S.A. Statystyki z rynku nieruchomości i kredytów hipotecznych służą wyłącznie celom informacyjnym, a Metrohouse Franchise S.A. nie ponosi odpowiedzialności za ich kompletność oraz dokładność, jak również za ew. decyzje inwestycyjne podejmowane w oparciu o informacje zawarte w raporcie.

Wszelkie dane z raportu można wykorzystać dla celów indywidualnych na własną odpowiedzialność pod poniższymi warunkami:

- Dane statystyczne oraz wszelkie informacje publikowane w raporcie Barometr Metrohouse i Credipass muszą zostać w momencie publikacji w niezmienionej formie.
- Dane statystyczne oraz wszelkie informacje publikowane w raporcie Barometr Metrohouse i Credipass muszą być opublikowane z dokładnym podaniem źródła „Źródło: Raport Barometr Metrohouse i Credipass” w tekście lub bezpośrednio pod nim. Jeżeli dane z raportu pojawiają się w kontekście, należy wymienić Barometr Metrohouse i Credipass jako źródło danych.
- Każde inne użycie danych statystycznych i informacji z niniejszego raportu poza powyższymi pociąga za sobą skutki prawne. W takim przypadku Metrohouse Franchise S.A. ma prawo domagać się zaniechania stosowanych praktyk, a także naprawy w całości powstałych szkód.

Ogólne informacje dotyczące treści niniejszej publikacji

Uwaga! Niniejsza publikacja nie może służyć jako podstawa do szacowania wyników finansowych lub wyciągania wniosków odnośnie działań oraz rentowności firm Metrohouse Franchise S.A. oraz Credipass Polska S.A.

Wszystkie dane statystyczne, informacje oraz komentarze w publikacji są opracowywane na podstawie danych uzyskanych z działalności operacyjnej biur nieruchomości funkcjonujących pod marką Metrohouse oraz Credipass, jak również oparte na doświadczeniu i wiedzy osób będących autorami komentarzy. Mając na względzie, iż analiza rynku

dotyczy największych miast w Polsce oraz miejscowości, w których Metrohouse Franchise S.A. posiada biura nieruchomości, zastosowanie wniosków z raportu do całego rynku nieruchomości w Polsce wymaga dodatkowych analiz i komentarzy.

O ile nie zaznaczono inaczej, źródłem danych jest baza prowadzona przez Metrohouse Franchise S.A. oraz Credipass Polska S.A., która opracowywana jest na podstawie bieżącej działalności członków sieci. Autor raportu nie ponosi odpowiedzialności za kompletność danych.

Współpraca przy opracowaniu Barometru Metrohouse i Credipass:

- Kredyty hipoteczne:
Andrzej Łukaszewski (Credipass)
- Rynek pierwotny:
Andrzej Prajsnar (RynekPierwotny.pl)
- Skład graficzny:
Michał Defański/Emilia Banacka
(Metrohouse Franchise)

Za analizę rynku pierwotnego w niniejszym raporcie odpowiada portal RynekPierwotny.pl



Kolejne wydanie raportu:

Data wydania:

- II połowa kwietnia 2024
- II połowa lipca 2024

Zawartość:

- omówienie danych z I kw. 2024
- omówienie danych z II kw. 2024

Więcej informacji:

Metrohouse Franchise S.A.
Credipass Polska S.A.
ul. Wołoska 22
02-675 Warszawa
Tel. +48 22 626 26 26

Spis treści:

2	Polityka prywatności
2	Ogólne informacje o raporcie
4	Podsumowanie

Rynek wtórny

6	Średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym
6	Kształtowanie się średnich cen transakcyjnych mieszkań na rynku wtórnym w okresie I kw. 2020 - IV kw. 2023
7	Parametry transakcji na rynku wtórnym
8	Indeks cen mieszkań
8	Indeks popytu
9	Czas sprzedaży
9	Zainteresowanie dzielnicami Warszawy
10	Profil kupujących
10	Profil sprzedających

Rynek pierwotny

12	Ceny lokali na rynku pierwotnym
13	Rozkład cen w metropoliach

Rynek kredytów hipotecznych

15	Podsumowanie
16	Liczba kredytów hipotecznych w podziale wg ich wysokości
16	Średnia kwota kredytu hipotecznego
17	Średnia zdolność kredytowa, średnia rata kredytu

18	Okiem Zarządu
----	----------------------

Podsumowanie

Ostatni kwartał 2023 r. można śmiało porównać do pędzącej lokomotywy. Maszyna, która rozpędzała się już od kilku miesięcy, tym razem przekroczyła kolejne bariery prędkości – zarówno jeżeli popatrzymy na rekordy cen mieszkań, jak i wolumeny nowych kredytów. Wszystko to w dużej mierze jest zasługą szaleństwa na punkcie Bezpiecznego Kredytu 2%. To dzięki wyjątkowo wysokiej aktywności beneficjentów tego programu, rynek mieszkaniowy został rozgrzany do czerwoności.

Na rynku wtórnym średnie ceny transakcyjne mieszkań, tylko w ciągu jednego kwartału wzrosły o więcej niż 10 proc. w Warszawie, Gdańsku i Krakowie. Natomiast rynek deweloperski odnotował ponad 10-proc. wzrosty cen w Gdańsku.

Rynek lokali deweloperskich, zwłaszcza w zakresie nabywanych najczęściej metraży, czyli do 50-60 m kw., stał się bardzo ograniczony. Problemy z podażą takich mieszkań były też masowo zgłaszane przez klientów, którzy swoje poszukiwania ograniczyli do rynku wtórnego.

Wzrosty r/r często przekraczają 20 proc., a w przypadku Krakowa nawet ponad 30 proc. Tempo podwyżek jest więc zdumiewająco szybkie. Podczas gdy wśród mieszkań z drugiej ręki średnie ceny mieszkań poniżej 10000 zł za m kw. znajdziemy jeszcze w Łodzi, to na rynku nowych lokali w największych metropoliach takie pułapy cenowe są już raczej niedostępne.

Oprócz wzrastających cen problemem okazała się niska dostępność mieszkań. Rynek lokali deweloperskich, zwłaszcza w zakresie nabywanych najczęściej metraży, czyli do 50-60 m kw., stał się bardzo ograniczony. Problemy z podażą takich mieszkań były też masowo zgłaszane przez klientów, którzy swoje poszukiwania ograniczyli do rynku wtórnego. Potwierdzeniem dużego zapotrzebowania na lokale jest skracanie się czasu sprzedaży mieszkań w największych miastach oraz ograniczone do minimum możliwości negocjacji cen. Dla planujących zakupy nieruchomości w najbliższych miesiącach nie są to dobre wiadomości, ponieważ można spodziewać się, że wkrótce na rynku pojawi się kolejna grupa potencjalnych nabywców, którzy będą zainteresowani skorzystaniem z dobrodziejstw nowego programu dopłat do kredytów, co przy ograniczonej podaży mieszkań może doprowadzić do pogłębiania się nierównowagi rynkowej.

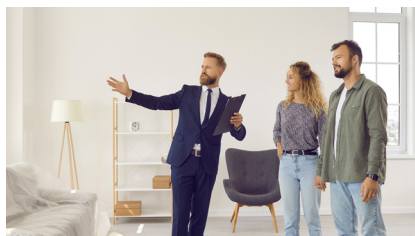
Aktywność beneficjentów rządowych dopłat do kredytów była widoczna także w wynikach ankiet potransakcyjnych Metrohouse. Statystyki pokazują, że dzięki programowi znacząco wzrósł odsetek osób deklarujących zakup swojego pierwszego mieszkania (z 26 proc. w II kw. 2023 r. do 41 proc. w IV kw. 2023 r.), jak i zwiększeniu odsetka nabywców w wieku poniżej 30. roku życia (8 proc. vs. 22 proc.).

Beneficjentami całej tej sytuacji są banki, zwłaszcza te, które oferowały obsługę programu Bezpieczny Kredyt 2%. Prognozujemy, że w IV kw. 2023 r. udzielono kredytów hipotecznych o łącznej wartości ponad 28 mld zł – czyli ponad 4 razy więcej niż w analogicznym okresie 2022 r. Wprowadzenie punktu odniesienia jest rekordowo niski, ale sam wynik robi duże wrażenie.

Czy wiesz, że:



41 proc. nabywców deklaruje zakup swojego pierwszego mieszkania.



Możliwości negocjacyjne cen osiągają rekordowo niskie wartości.



Rekordowo wysokie wolumeny wypłaconych kredytów hipotecznych to efekt programu Bezpieczny Kredyt 2%.

Rynek wtórny



Marcin Jańczuk

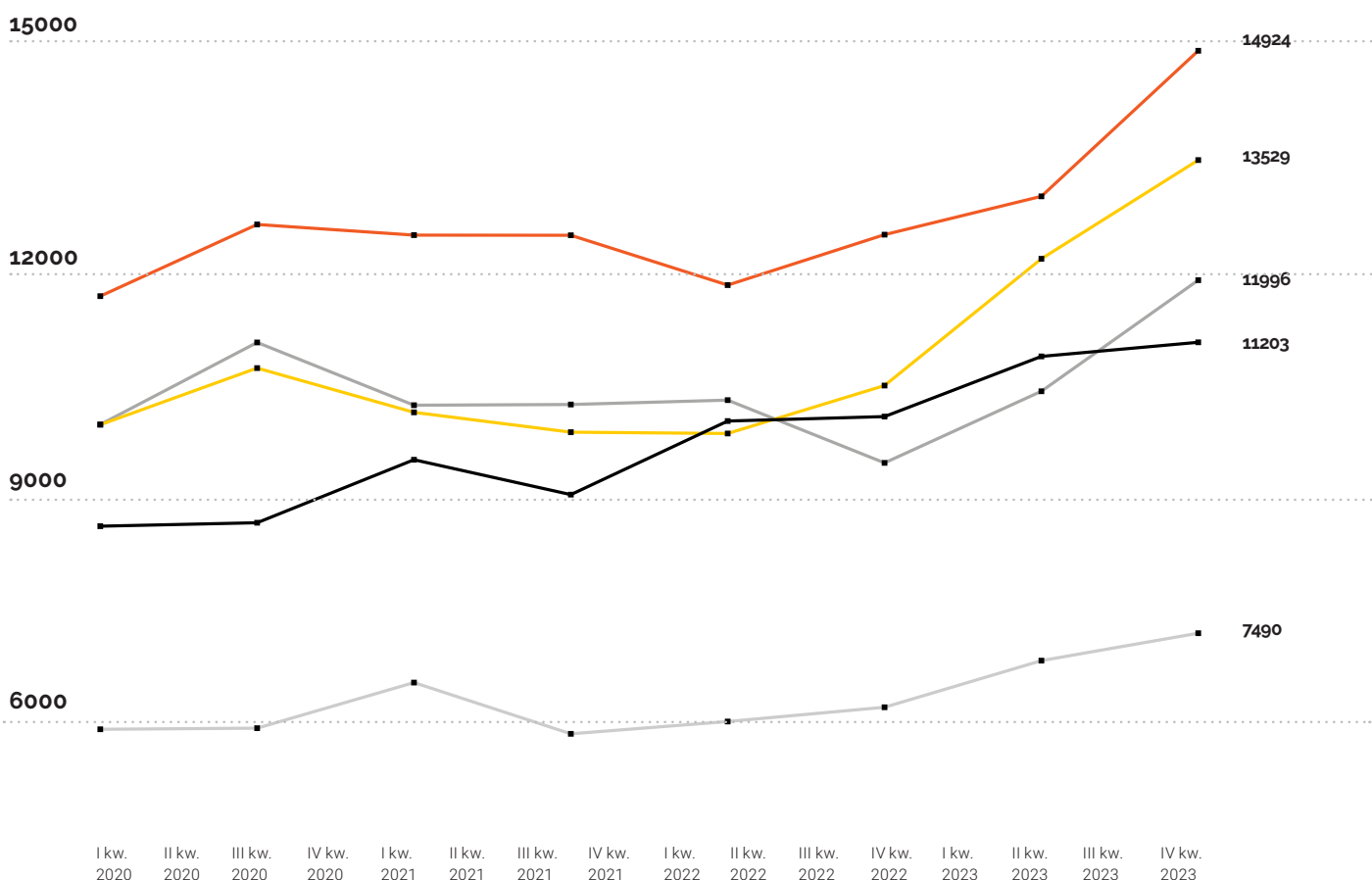
Ekspert Metrohouse
Autor Barometru Metrohouse i Credipass
pr@metrohouse.pl

Średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym

Takich zmian cen w ciągu roku nie byliśmy świadkami już od dawna. Porównywanie cen m kw. w największych miastach jest szczególnie dotkliwą lekturą dla osób, które w najbliższym czasie planują zakup mieszkania. Rekordzistą jest Kraków, gdzie według analiz cen transakcyjnych wzrosty przekroczyły aż 34 proc. Ta niespotykana sytuacja bywa tłumaczona stosunkowo niską bazą cenową w IV kw. 2022 r., kiedy wobec braku akcji kredytowej ceny w stolicy Małopol-

ski nie miały tendencji wzrostowych. Jednak to samo można przecież powiedzieć o innych miastach. Ponad 20-proc. podwyżki widoczne są też we Wrocławiu i Łodzi. Przy okazji należy zwrócić uwagę na 2 elementy. Pierwszy to brak możliwości negocjowania cen. Jak nigdy sprzedający byli bardzo stanowczy w negocjacjach. Druga kwestia – dość wysokie średnie metraże sprzedawanych mieszkań. Tylko w Łodzi średnia nie przekracza 50 m kw.

Kształtowanie się średnich cen transakcyjnych mieszkań

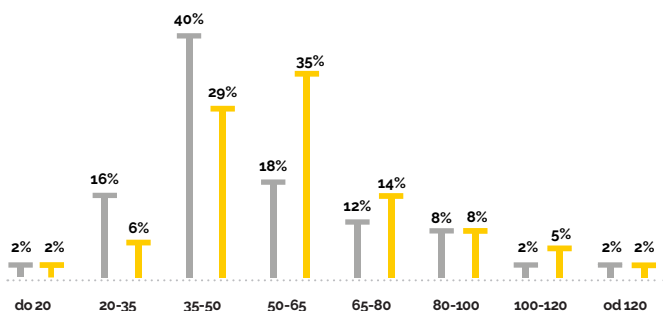


MIASTO	Średnia cena transakcyjna w IV kw. 2023	Różnica kw./kw.	Różnica r/r	Różnica między pierwszą a ostatnią ceną ofertową	Negocjacje	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	11 203 zł	1,6%	21,0%	1,8%	>1%	675 352 zł	58
Kraków	13 529 zł	10,3%	34,5%	>1%	>1%	785 000 zł	57
Warszawa	14 924 zł	14,2%	18,7%	0,8%	>1%	841 605 zł	57
Gdańsk	11 996 zł	13,4%	15,2%	1,5%	1,8%	604 143 zł	51
Łódź	7 490 zł	4,9%	20,7%	2,3%	1,1%	346 627 zł	46

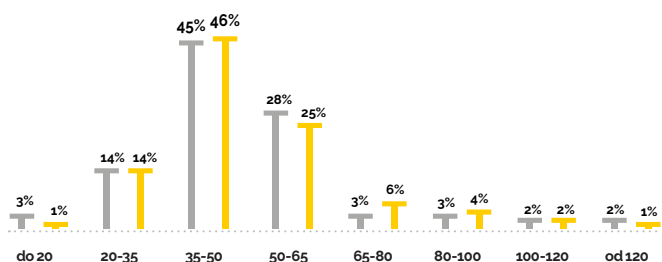
Powierzchnia (m²)

T 2022 kw. IV T 2023 kw. IV

Warszawa

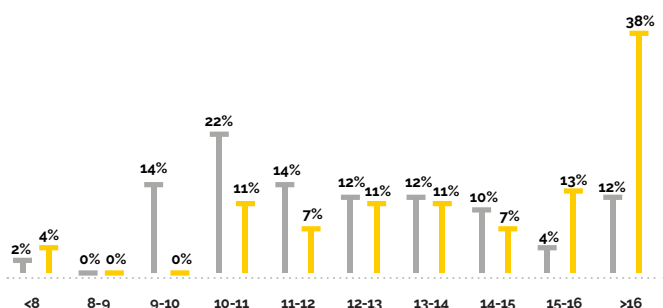


5 MIAST

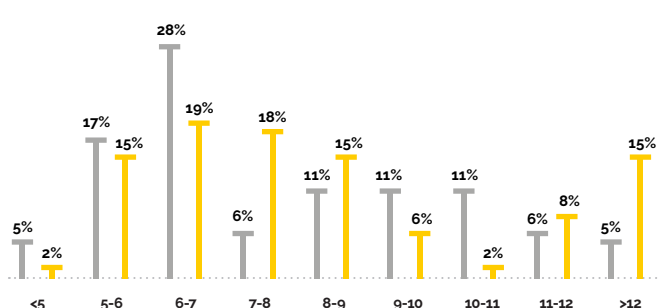


Cena za m² (w tys. PLN)

Warszawa

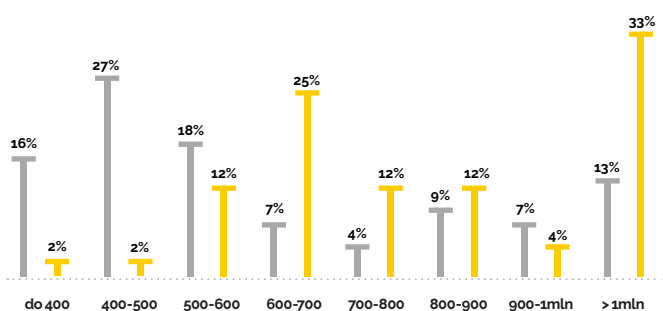


5 MIAST

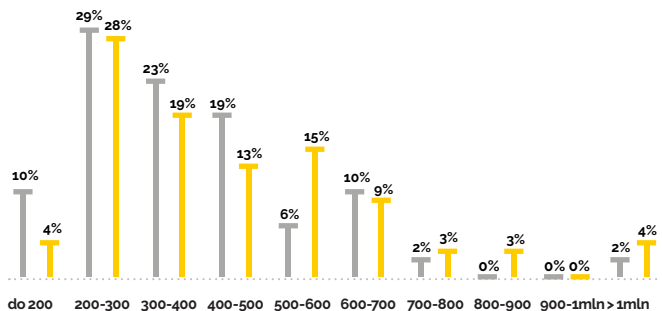


Cena całkowita (w tys. PLN)

Warszawa



5 MIAST

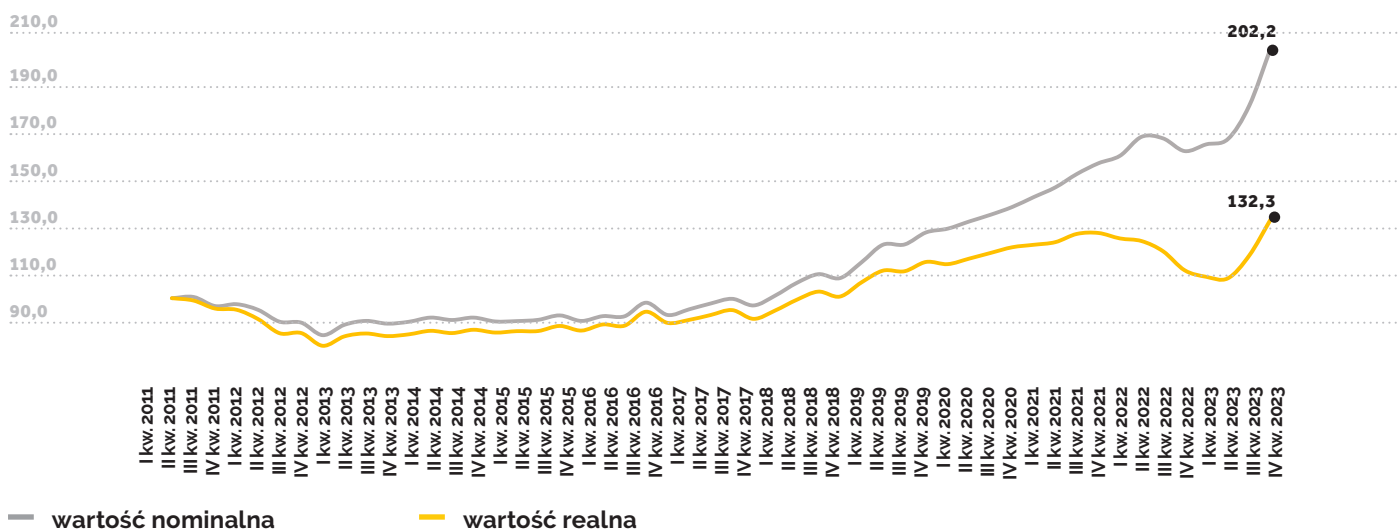


Parametry transakcji na rynku wtórnym

Stołeczne transakcje zdominowane były przez zakupy mieszkań o metrażach między 35 a 65 m kw. Stanowiły one aż 64 proc. wszystkich umów sprzedaży realizowanych przez pośredników Metrohouse. Brak dostatecznej podaży w segmencie najmniejszych metrażowo mieszkań przełożył się na niższą liczbę transakcji sprzedaży metraży do 35 m kw. W przypadku pozostałych pięciu miast odsetek sprzedanych lokali o powierzchni 35-65 m kw. jest jeszcze wyższy i wynosi 71 proc.

Galopada cenowa powoduje, że w Warszawie coraz trudniej znaleźć mieszkanie o cenie poniżej 500 tys. zł. Takie transakcje stanowiły tylko 4 proc. ogółu, podczas gdy rok temu w tym zakresie cen nawiązano aż 43 proc. umów sprzedaży, a wspomniany segment cenowy był najbardziej poszukiwanym na rynku. Co trzecia transakcja ma cenę ponad 1 mln zł. Nie dziwi to w kontekście średnich warszawskich cen, które przekroczyły 800 tys. zł.

Indeks cen mieszkań



Po raz pierwszy od daty publikacji Indeksu Cen Mieszkań przekroczył on wartość 200 pkt. i wynosi 202,2 pkt. Znaczy to tyle, że od 2011 r. średnia wartość indeksu, a w ślad za nim średnie ceny nominalne uległy podwojeniu. Jeżeli popatrzymy na ówczesne średnie ceny mieszkań w Warszawie (7854 zł), to rzeczywiście dzisiejsze stawki transakcyjne są prawie 2 razy wyższe. Wystarczy spojrzeć na towarzyszący wykres, aby zrozumieć, że nie byliśmy dotychczas świad-

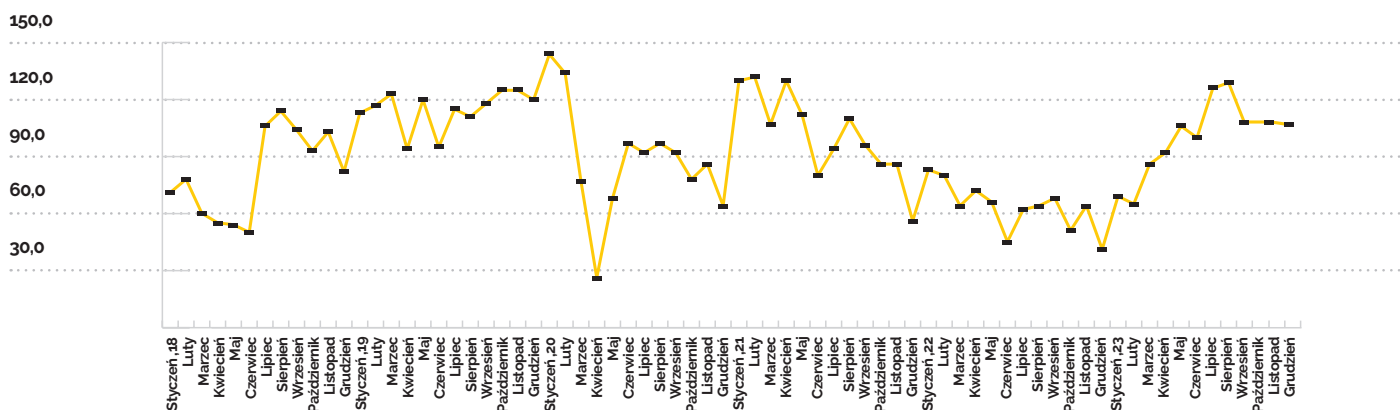
kami tak silnych wzrostów cen. Oczywiście sprowadzanie tych podwyżek do oddziaływania Bezpiecznego Kredytu 2% byłoby nadinterpretacją, ale rzeczywiście jest to jeden z głównych winowajców skokowych wzrostów. Z tego powodu tak wiele obaw niesie ze sobą projekt nowego programu Mieszkanie na Start, który wśród ekspertów rodzi pytania o wpływ na rozgrany rynek, zwłaszcza w sytuacji dalszego braku równowagi między popytem a podażą.

Metodologia: Indeks cen mieszkań jest skonstruowany na podstawie koszyka średnich cen transakcyjnych dla sześciu największych miast w Polsce. Za każdym razem analizie poddawane są typowe transakcje dla rynku mieszkaniowego, z pominięciem transakcji znacznie wykraczających poza typowe parametry dotyczące standardu, ceny i powierzchni mieszkania.

Indeks popytu

Po silnym ożywieniu popytu, zwłaszcza w lipcu i sierpniu, pozostałe miesiące nie charakteryzowały się tak wyjątkową aktywnością wchodzących na rynek klientów. Indeks do końca roku utrzymywał się na poziomie 100 pkt. jednocześnie znacząco odbiegając od fali popytu, jaką odnotowywaliśmy wraz uruchomieniem BK2%. Choć w dyskusji medialnej pojawiały się sugestie odnośnie możliwości zaistnienia „wtórnych wstrząsów” w końcówce roku, to grudzień nie był

miesiącem, zresztą jak zwykle, o zwiększonej aktywności strony popytowej. Być może beneficjenci programu BK2% w obawie o rychłe zaprzestanie przyjmowania wniosków kredytowych zdecydowali się na pojawienie się na rynku wraz ze startem programu, tym bardziej, że proces poszukiwania mieszkania spełniającego warunki dopłat okazywał się zadaniem dość karkołomnym.



Metodologia: Podstawą do opracowania Indeksu Popytu jest zarejestrowana przez Agentów Metrohouse aktywność klientów zgłaszających zainteresowanie zakupem mieszkania. Każdorazowo liczba nowych klientów jest poddawana przeliczeniom w oparciu o wskaźnik korygujący obejmujący m.in. liczbę aktywnych agentów oraz dni robocze w analizowanym miesiącu. Indeks Popytu obrazuje reakcję potencjalnych kupujących nieruchomości na decyzje gospodarcze i sytuację w sektorze finansowym. Jest to jednocześnie wskaźnik, który nie ma bezpośredniego przełożenia na zrealizowane lub przyszłe transakcje. Te ostatnie zależą w największym stopniu od otoczenia rynkowego, a także dostępności produktów hipotecznych.

Czas sprzedaży

Ostatni kwartał 2023 r. wyczyścił z rynku wtórnego mieszkania. Jak widać, tak duży popyt miał znaczące przełożenie na czas sprzedaży, który wyniósł średnio 69 dni. Przypomnijmy, że w III kw. 2023 r. na sprzedaż mieszkania w stolicy trzeba było czekać średnio 108 dni. To dość długo, mając na uwadze wzmożoną aktywność strony popytowej. W innych największych miastach czas sprzedaży jest podobny (spadek z 90 dni na 89 dni kw./kw.). W pozostałych lokalizacjach, w których odnotowaliśmy transakcje, czas sprzedaży nieznacznie spadł (114 vs. 111 dni).

	IV kw. 2022	IV kw. 2023
Warszawa	89	69
5 największych miast	98	89
pozostałe miasta	90	111

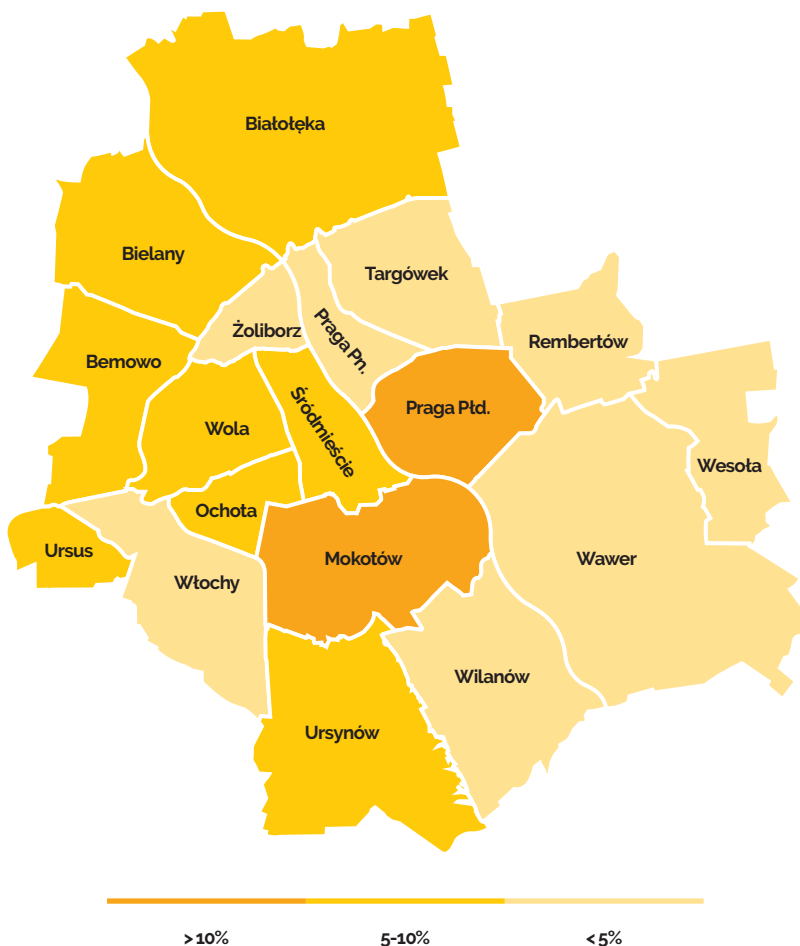
Metodologia: Dane dotyczące czasu sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym są oparte na transakcjach dokonywanych przez biura Metrohouse. Czas sprzedaży oferty jest liczbą dni, jaka upłynęła od chwili pierwszej jej ekspozycji na rynku a pozytywną decyzją oferenta o zakupie oferty po uzgodnionej cenie. Mając na uwadze, że klienci często podejmują próby samodzielnej sprzedaży przed podpisaniem umowy pośrednictwa z agencją, realny czas ekspozycji może być dłuższy.

Zainteresowanie dzielnicami Warszawy

Ponownie Mokotów znalazł się na pierwszym miejscu dzielnic, w których klienci Metrohouse nabywają swoje mieszkania. Odzwierciedla to także wysoki wskaźnik zainteresowania na stronie metrohouse.pl, który po części jest też odzwierciedleniem dość dużej oferty mieszkań w tym rejonie Warszawy. Nabywcy chętnie też wybierali Bielany oraz Bemowo, które w zestawieniu zajęły odpowiednio drugie i trzecie miejsce. W rankingu popularności zwykle wysokie

lokaty zajmuje Ursynów (9 proc. transakcji). Coraz większe zainteresowanie skupia się też, na niezbyt dotychczas popularnym Targówku, który kusi relatywnie tańszymi mieszkaniami niż w innych częściach Warszawy oraz dostępnością metra. Popularna wśród użytkowników metrohouse.pl Praga Południe nie jest już tak często wybierana w transakcjach.

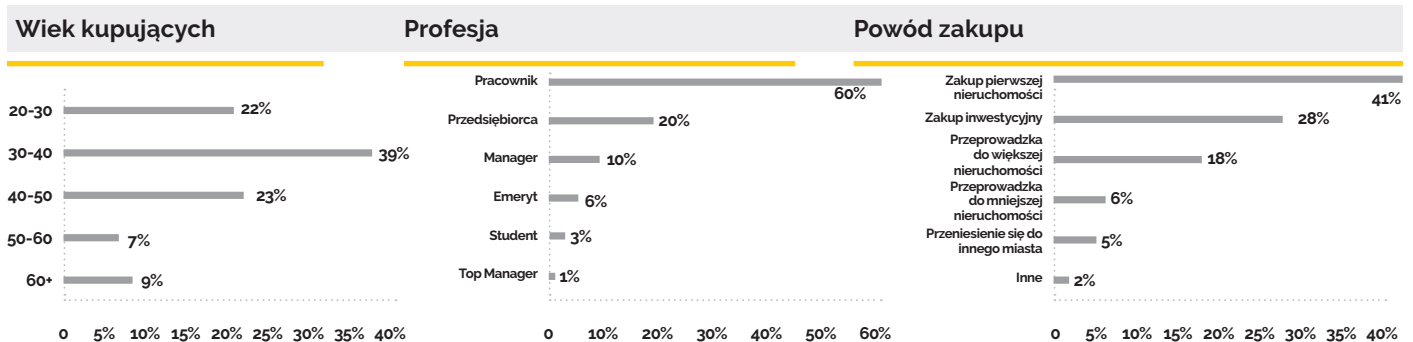
Dzielnica	IV kw. 2022	IV kw. 2023	Odsetek transakcji w IV kw. 2023
Bemowo	4,8%	5,5%	10,0%
Białołęka	9,5%	5,6%	6,0%
Bielany	7,3%	6,5%	10,8%
Mokotów	14,6%	14,8%	13,4%
Ochota	5,3%	5,0%	6,0%
Praga-Południe	12,7%	14,0%	7,0%
Praga Północ	2,3%	1,7%	2,5%
Rembertów	>1%	1,4%	3,0%
Śródmieście	2,1%	5,3%	6,0%
Targówek	6,9%	4,2%	7,5%
Ursus	3,4%	8,1%	4,5%
Ursynów	9,3%	7,5%	9,0%
Wawer	1,6%	3,4%	>1%
Wesoła	>1%	>1%	>1%
Wilanów	2,9%	4,4%	3,5%
Włochy	2,0%	3,8%	4,5%
Wola	10,4%	6,5%	3,0%



Profil Kupujących

W II kw. 2023 r. w Barometrze zwracaliśmy uwagę na wyjątkowo niski udział w transakcjach kupujących poniżej 30 roku życia. Było to tylko 8 proc. nabywców. Kwartał później wskaźnik ten wzrósł do 17 proc., a w ostatnim kw. 2023 r. do 22 proc. Wszystko za sprawą Bezpiecznego Kredytu 2%. W IV kw. od-

notowaliśmy bardzo wysoki, bo aż 41 proc. odsetek osób, które nabywały swoje pierwsze mieszkanie. Na pierwszy plan wyłoniły się więc zakupy mieszkań na własne potrzeby. Zakupy inwestycyjne stanowiły 28 proc. wszystkich transakcji, gdzie w innych kwartałach czasami odsetek przekraczał 40 proc.

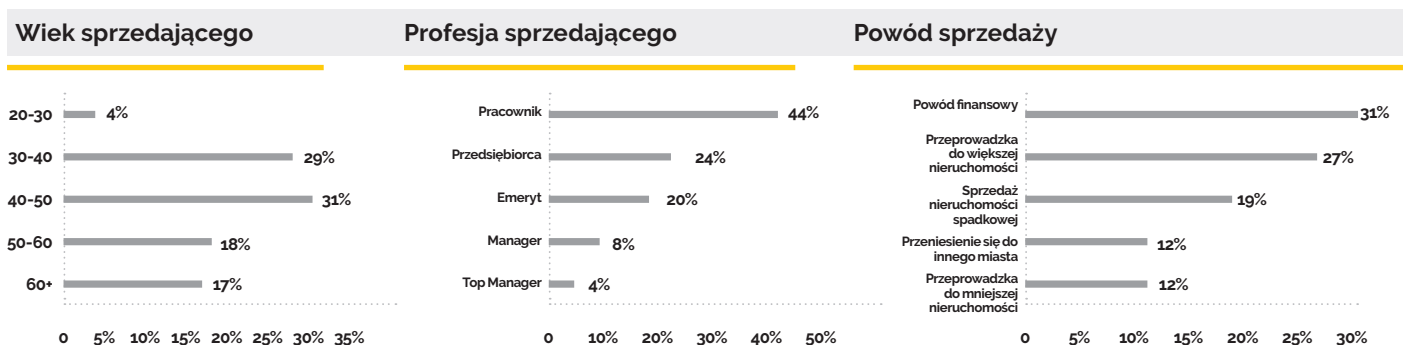


Wiek	Średnia cena transakcyjna	Średni metraż	Profesja	Średnia cena transakcyjna	Średni metraż	Powód	Średnia cena transakcyjna	Średni metraż
20-30	440 307 zł	53	Emeryt	412 000 zł	55	Przeniesienie się do innego miasta	445 000 zł	56
30-40	492 000 zł	56	Manager	630 000 zł	60	Przeprowadzka do mniejszej nieruchomości	397 000 zł	51
40-50	455 000 zł	54	Pracownik	406 000 zł	53	Przeprowadzka do większej nieruchomości	502 000 zł	64
50-60	471 000 zł	50	Przedsiębiorca	568 000 zł	55	Rozwód	305 000 zł	46
60+	418 000 zł	51	Student	404 000 zł	42	Zakup inwestycyjny	464 000 zł	49
			Top Manager	621 000 zł	53	Zakup pierwszej nieruchomości	469 000 zł	54

Profil Sprzedających

31 proc. klientów sprzedających mieszkania to osoby w przedziale wieku 40-50 lat. Nieco rzadszą grupę (29 proc.) stanowią osoby między 30-stym a 40-stym rokiem życia. Tak jak to często bywa w Barometrze, główną odpowiedzią dotyczącą powodów sprzedaży są kwestie finansowe, a wśród nich m.in. finalizacja inwestycji, jaką był zakup

mieszkania lub np. potrzeba uzyskania środków z przeznaczeniem na inną inwestycję. Pozytywnym aspektem jest dość wysoki odsetek (27 proc.) klientów, dla których sprzedaż obecnego mieszkania jest spowodowana przeprowadzką do większej nieruchomości.



Wiek	Średnia cena transakcyjna	Średni metraż	Profesja	Średnia cena transakcyjna	Średni metraż	Powód	Średnia cena transakcyjna	Średni metraż
20-30	480 000 zł	51	Emeryt	426 000 zł	49	Powód finansowy	430 000 zł	51
30-40	468 000 zł	54	Manager	630 000 zł	58	Przeniesienie się do innego miasta	384 000 zł	50
40-50	450 000 zł	55	Pracownik etatowy	416 000 zł	53	Przeprowadzka do mniejszej nieruchomości	629 000 zł	64
50-60	507 000 zł	56	Przedsiębiorca	483 000 zł	59	Przeprowadzka do większej nieruchomości	507 000 zł	56
60+	445 000 zł	50	Top Manager	744 000 zł	59	Sprzedaż spadku	372 000 zł	50

Rynek pierwotny



Andrzej Prajsnar

Ekspert RynekPierwotny.pl
Autor Barometru Metrohouse i Credipass
pr@rynekpierwotny.pl

Ceny lokali na największych rynkach pierwotnych - IV kw. 2023

Czwarty kwartał 2023 r. był nieco mniej dynamiczny cenowo niż wcześniejsze trzy miesiące. Mimo tego, ceny nowych lokali z dużych miast nadal odczuwalnie rosły.

Obecnie uwaga mediów koncentruje się już na nowym, zapowiedzianym niedawno przez rząd programie dopłat kredytowych. Tym niemniej, warto sprawdzić, jak pod względem cenowym na największych rynkach deweloperskich zakończył się miniony rok. Zmiana w kalendarzu oznaczała również finisz programu Bezpieczny Kredyt 2%. Bez wątpienia, w IV kw. 2023 r. nadal

był on czynnikiem znacząco wpływającym na ceny nowych mieszkań. Eksperti portalu RynekPierwotny.pl postanowili dokładnie sprawdzić, jak wspomniane ceny wyglądały w końcówce minionego roku.

Przypomnijmy, że dane z systemu BIG DATA RynekPierwotny.pl w III kw. 2023 r. sygnalizowały zmianę średniej ofertowej ceny 1 m kw. nowych mieszkań wynoszącą od (-0,4%) w Łodzi do (+10,9%) dla Krakowa. W kolejnym kwartale doszło do zmiany na pozycji lidera cenowych wzrostów. Podwyżki względem III kw. 2023 r. wyglądały bowiem następująco:

Warszawa	Kraków	Łódź
16 815 zł /wzrost o 4,7%	15 580 zł/wzrost o 2,1%	10 444 zł/wzrost o 5,3%
Wrocław	Poznań	Gdańsk
13 112 zł/wzrost o 0,8%	12 332 zł/wzrost o 5,6%	15 062 zł/wzrost o 11,8%

Biorąc pod uwagę powyższe dane uwagę zwraca nie tylko rekordowo szybkie tempo podwyżek z Gdańska, który jako trzecia metropolia przekroczył granicę 15 000 zł/mkw. W miejsce wyprzedzanych mieszkań, gdańscy deweloperzy wprowadzali na rynek znacznie droższe lokale. Na drugim biegunie znajdziemy Wrocław. Stolica Dolnego Śląska okazała się wzorem cenowej stabilności - głównie dlatego, że deweloperzy pod koniec 2023 roku zaczęli wprowadzać

do oferty sporo lokali z niskimi, jak na obecne czasy, cenami za 1 m kw. Przykładowo, w listopadzie 2023 r. średnia cena 1 m kw. wrocławskich mieszkań wprowadzanych do sprzedaży wynosiła 10 327 zł. Rynek był względnie stabilny cenowo również w Krakowie, gdzie inwestorzy też zasilali ofertę lokalami tańszymi od średniej.

Zmiany średniej ofertowej ceny 1 m kw. nowych mieszkań w metropoliach (III kw. 2023 r./IV kw. 2023 r.)

Miasto	Średnia ofertowa cena 1 m kw. nowych mieszkań - IV kw. 2023 r.	Średnia ofertowa cena 1 m kw. nowych mieszkań - III kw. 2023 r.	Kwartalna zmiana średniej ofertowej ceny 1 m kw. nowych mieszkań
Warszawa	16 815 zł	16 065 zł	+4,7%
Kraków	15 580 zł	15 254 zł	+2,1%
Łódź	10 444 zł	9 916 zł	+5,3%
Wrocław	13 112 zł	13 008 zł	+0,8%
Poznań	12 332 zł	11 679 zł	+5,6%
Gdańsk	15 062 zł	13 469 zł	+11,8%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych RynekPierwotny.pl

Rynek pierwotny w Krakowie mocno się zmienił ...

Jeżeli chodzi o Kraków, to mimo wspomnianej wcześniej aktywności inwestorów widoczna jest spora zmiana. Warto spojrzeć na strukturę sprzedaży z IV kw. 2023 roku, która została zaprezentowana na poniższym wykresie. Względem III kw. 2023 r. Kraków odnotował największy wzrost udziału sprzedawanych mieszkań deweloperskich z ceną powyżej 15 000 zł/mkw. Takie mieszkania pod koniec minionego roku stanowiły już 44% wszystkich „M” sprzedanych przez

krakowskich deweloperów. Odrobinę niższy wynik (42%) odnotowano w przypadku Warszawy. Na obszarze Krakowa widoczne było też ograniczenie znaczenia rynkowego nowych mieszkań za 10 000 zł/mkw. - 12 000 zł/mkw. Obecnie krakowskim inwestorom trudno już będzie zasilać ofertę rynkową lokalami o takiej cenie. W IV kw. 2023 r. średnia stawka za 1 m kw. nowych mieszkań z Krakowa wprowadzanych na rynek wynosiła ok. 14 700 zł - 15 200 zł.

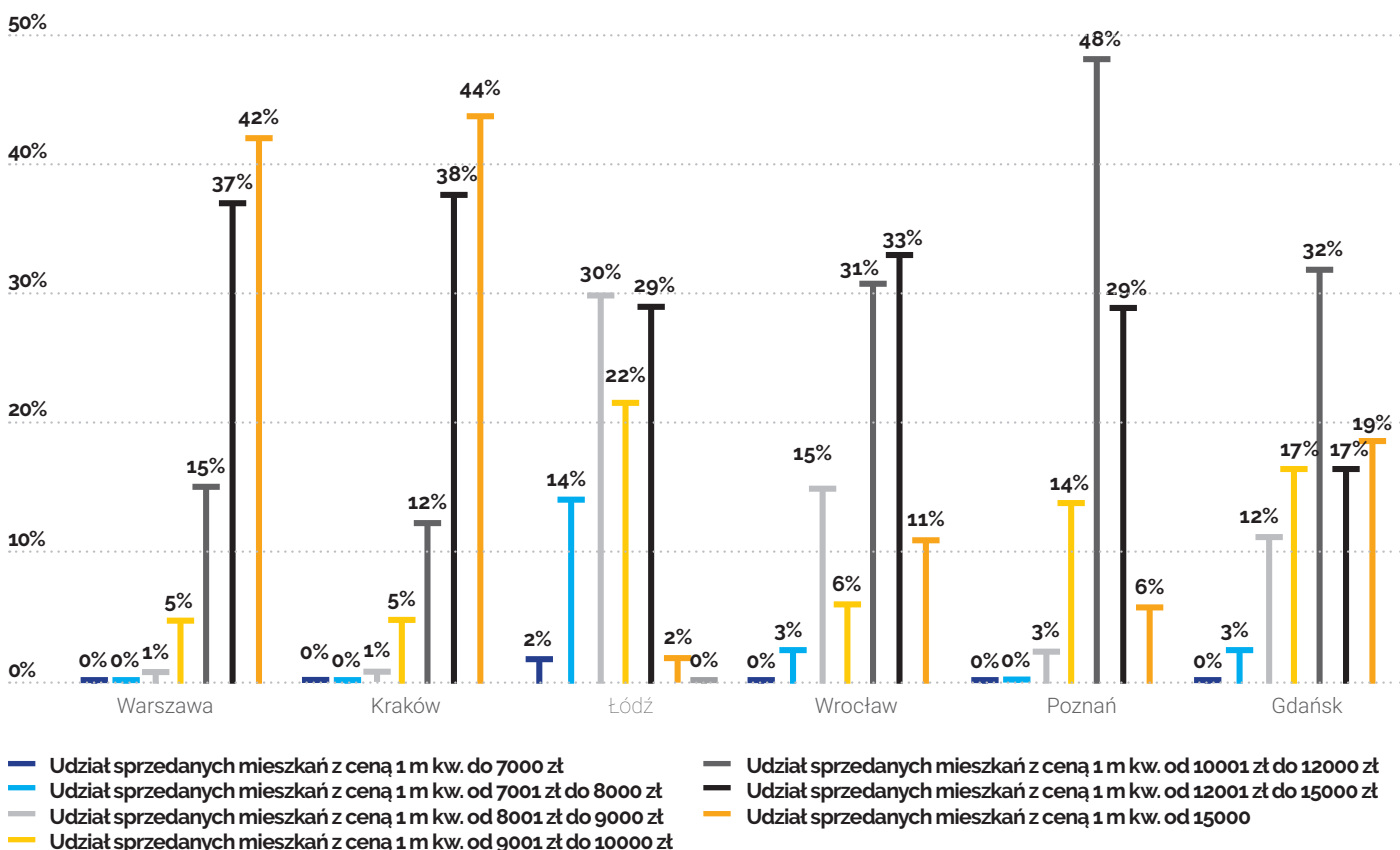
Cena powyżej 15 000 zł/mkw. to już nie rzadkość

Ekspert portalu RynekPierwotny.pl zwracają również uwagę na zmiany oferty deweloperów, których bezpośrednią konsekwencją są wzrosty średniej ceny za 1 m kw. widoczne w poniższej tabeli. Warto odnotować wyraźny wzrost udziału lokali kosztujących u dewelopera ponad 15 000 zł/mkw. Udział takich mieszkań najbardziej wzrósł na terenie:

- Warszawy - zmiana z 44% do 53% w ciągu IV kw. 2023 r.
- Krakowa - zmiana z 41% do 49% w IV kw. 2023 r.
- Gdańska - zmiana z 29% do 38% w ciągu IV kw. 2023 r.

We Wrocławiu i Poznaniu miniony kwartał przyniósł natomiast wyraźny wzrost ofertowego udziału nowych mieszkań za 12 000 zł/mkw. - 15 000 zł/mkw. Z kolei w „najtaniej” Łodzi znaczenia nabierał segment cenowy od 10 000 zł/mkw. do 12 000 zł/mkw. Zmiany struktury cenowej oferty były czasem bardziej niekorzystne dla osób szukających najtańszych lokali niż wskazywałaby to podwyżka średniej ofertowej ceny 1 m kw. Warto dodać, że we Wrocławiu i Poznaniu udział nowych „M” za ponad 15 000 zł/mkw. wzrósł już do poziomu odpowiednio 18% oraz 14%. W wymienionych miastach nowe lokale kosztujące ponad 15 000 zł/mkw. przestały być więc rynkowym marginesem.

Rozkład cen 1 m kw. sprzedanych lokali deweloperskich w metropoliach (IV kw. 2023 r.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych RynekPierwotny.pl

Rynek kredytów hipotecznych



Andrzej Łukaszewski

Ekspert finansowy Credipass
Autor Barometru Metrohouse i Credipass
marketing@credipass.pl

Rynek kredytów hipotecznych

Z punktu widzenia rynku kredytów hipotecznych rok 2023 składał się z dwóch części - można śmiało powiedzieć, że dzielił się na okres „przed” i „po” wprowadzeniu Bezpiecznego Kredytu 2%.

Pierwsze 6 miesięcy to kontynuacja trendów z roku 2022, bardzo trudnego okres dla klientów starających się o finansowanie hipoteczne. Początek roku 2023 to wysokie stopy procentowe na poziomie 6,75% oraz drogie oferty kredytów, co powodowało brak możliwości zaciągnięcia zobowiązań na kwoty, których większość klientów oczekiwała. Zmniejszenie w pierwszym kwartale bufora narzuconego przez Komisję Nadzoru Finansowego nieznacznie uwolniło możliwości kredytobiorców i przetożyło się na pobudzenie rynku kredytów hipotecznych.

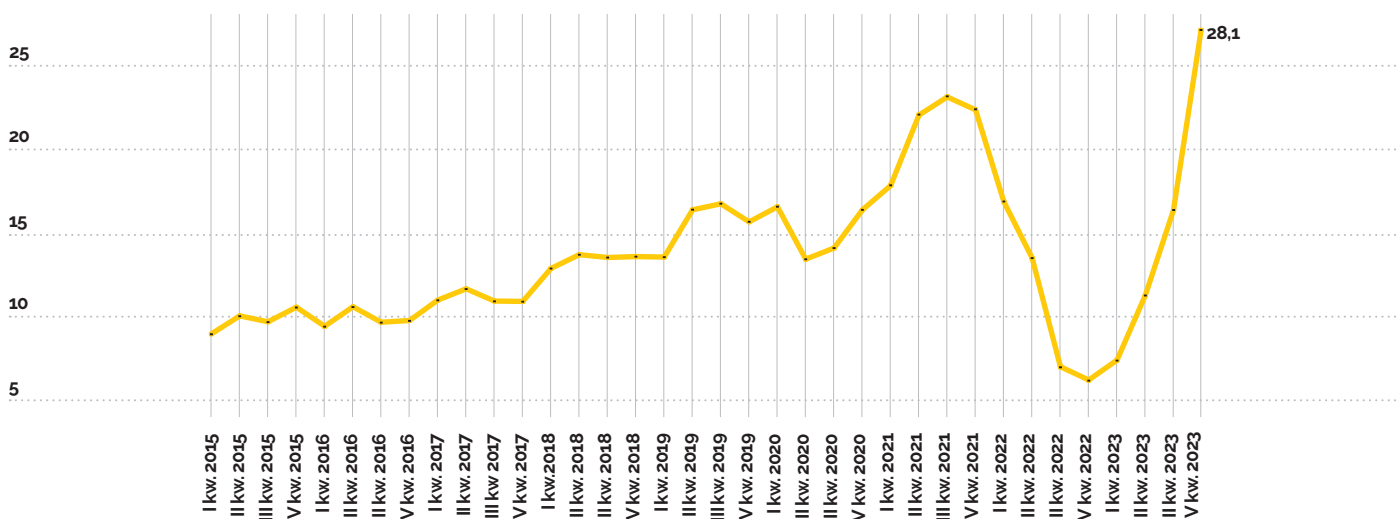
To także czas, kiedy zaczęło się mówić o nowym programie rządowym Bezpieczny Kredyt 2%. Początkowe projekty ustawy nakładały na kredytobiorców dość dużo ograniczeń i tym samym obawy klientów czy będą mogli skorzystać z preferencyjnego kredytu. Jednak nie znalazły się one w ostatecznym wydaniu ustawy. W drugim kwartale zeszłego roku mieliśmy już więcej szczegółów programu i nastął okres oczekiwania, kiedy będzie można składać wnioski do banków i ubiegać się o ten kredyt. Na palcach jednej ręki można było liczyć spotkania z klientami, gdzie nie padały pytania o ten program rządowy. Wszyscy na niego bardzo mocno liczyli po dość trudnym dla kredytobiorców 2022 roku.

Program ruszył 1 lipca 2023 r. i od razu zmienił sytuację na rynku. Banki, które jako pierwsze przystąpiły do programu, bardzo szybko straciły swoje zdolności operacyjne, tworząc kolejki w swoich działach analitycznych. Program okazał się hitem na rynku, bo odpowiadał na największe bolączki klientów, czyli niską zdolność kredytową i wysokie raty kredytów.

Miało to też swoje negatywne skutki, ponieważ nieruchomości kwalifikujące się do programu zaczęły bardzo szybko drożeć, a za nimi ceny wszystkich nieruchomości poszły w górę. Pod koniec listopada i przez cały grudzień mogliśmy obserwować drugą falę wniosków kredytowych w ramach programu, ponieważ klienci chcieli zdążyć przed zamknięciem puli środków przewidzianych na program. Bank Gospodarstwa Krajowego w swoich założeniach przewidywał, że jest gotowy przyjąć ok. 30-40 tys. wniosków w 2023 roku. Ostatnie dane wskazują, że zostało złożonych ponad 100 tys. wniosków kredytowych.

W 2024 roku nie ma już środków na Bezpieczny Kredyt 2%. Nowy rząd zapowiedział, że przygotuje korzystniejszą dla klientów propozycję. Dziś znamy pierwsze założenia nowego projektu Mieszkanie na start. Już wiemy, że zapowiedziany „kredyt 0%” nie będzie dla każdego i będzie to zupełnie inny program. Przy obecnym kształcie programu jest on korzystny dla rodzin wielodzietnych. Trwają konsultacje pierwszych założeń, co oznacza, że wszystko może jeszcze ulec zmianie. Musimy poczekać do ostatecznego projektu ustawy, żeby ocenić atrakcyjność nowego programu i jego możliwy wpływ na rynek kredytów hipotecznych i rynek nieruchomości.

Wartość nowo podpisanych umów o kredyt hipoteczny (kwartalnie w mld zł)

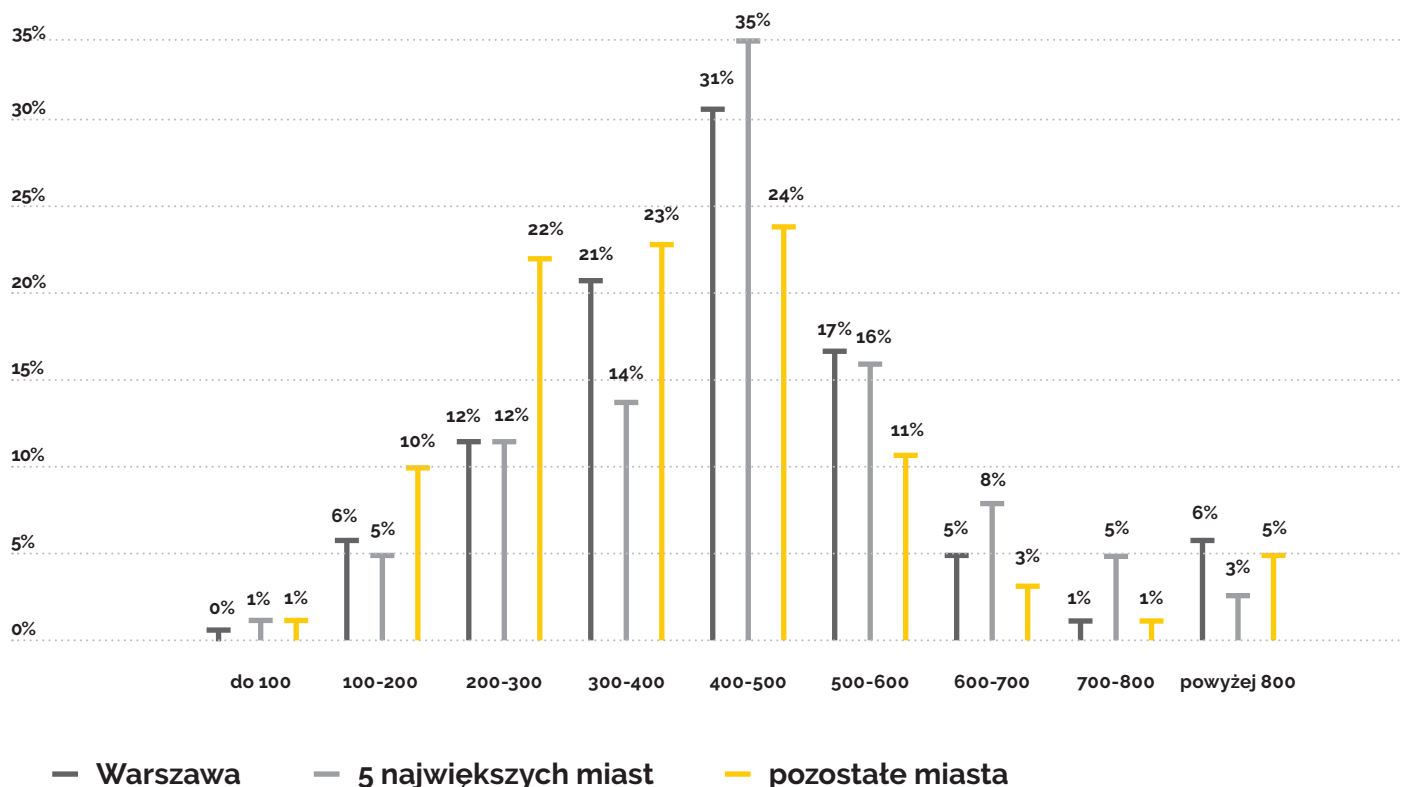


Ostatni kwartał 2023 r. pod względem nowo podpisanych umów o kredyt hipoteczny można zaliczyć do rekordowych. Wyraźne odbicie w III kw. miało swoją kontynuację w końcówce roku. W porównaniu do innych lat, z uwagi na aktyw-

ność beneficjentów Bezpiecznego Kredytu 2%, szczególnie dobrym wynikiem może pochwalić się grudzień. Łączny wolumen udzielonych kredytów przekroczył 28 mld zł. Jest to ponad 4 razy tyle, ile w analogicznym okresie 2022 r.

Dane Źródłowe: Dane dotyczące okresów historycznych zostały zaczerpnięte z kwartalnych Raportów AMRON-SARFIN. Prognoza dla kwartału będącego przedmiotem analizy została obliczona na podstawie szacowanego udziału rynkowego Credipass Polska S.A. w wolumenie nowo udzielonych kredytów hipotecznych.

Liczba kredytów hipotecznych w podziale według ich wysokości (w tys. zł)



W największych miastach w Polsce dominują kredyty w przedziale kwotowym 400-500 tys. zł. W Warszawie stanowią one 31 procent wszystkich transakcji w stolicy, a w pozostałych 5-tu największych miastach w Polsce 35 proc. wszystkich kredytów realizowanych dzięki pośrednictwu ekspertów Credipass. W pozostałych miastach

69 proc. kredytów zamyka się w kwotach 200-500 tys. zł. Spada udział najwyższych kredytów. W Warszawie kredyty powyżej 800 tys. zł stanowiły 6 proc. wszystkich kredytów (vs. 10 proc. w III kw.), natomiast w pozostałej 5-tce największych miast 3 proc. (vs. 4 proc. w III kw.).

Średnia kwota kredytu hipotecznego

Miasto	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023	II kw. 2023	III kw. 2023	IV kw. 2023
Warszawa	430 566 zł	420 411 zł	372 811 zł	450 234 zł	445 030 zł	471 019 zł	454 252 zł
5 największych miast	366 264 zł	414 373 zł	355 302 zł	395 836 zł	418 078 zł	409 712 zł	411 061 zł
pozostałe miasta	331 514 zł	326 554 zł	347 556 zł	351 032 zł	351 910 zł	345 017 zł	383 202 zł

W porównaniu do III kw. średnia wartość zaciąganego kredytu w Warszawie spadła średnio do 454 tys. zł. W innych największych miastach średnia była bardzo podobna, a w pozostałych lokalizacjach odnotowaliśmy znaczący wzrost do 383 tys. zł. Pamiętajmy, że IV kw. obfitował przede wszystkim w transakcje w ramach

Bezpiecznego Kredytu 2%, który ma swoje ograniczenia co do wysokości przyznawanego kredytu (500/600 tys. zł). Ten fakt w warunkach stołecznych stał się blokadą wzrostu średniej wartości kredytu, a w przypadku mniejszych ośrodków, wręcz przeciwnie – zachęcił do wyższych niż zwykle kwot wnioskowanych kredytów.

Średnia zdolność kredytowa i wysokość raty kredytu

W ostatnim kwartale 2023 r. wyraźnie było widać wzrost marż i oprocentowania stałego kredytów. Zdecydowana większość banków wykonała „ruch w górę”. Z tego głównie wynika nieco niższa średnia zdolność w bankach w stosunku do III kwartału 2023 r. oraz wyższa średnia wysokość raty kredytu. Średnie oprocentowanie kredytu ze stałym

oprocentowaniem jest nadal o 0,87% niższe niż kredytu ze stopą zmienną. Nie widać również, żeby banki podejmowały temat przejścia na stopę referencyjną WIRON i nadal tylko jeden bank ma w swojej ofercie nową stawkę. Dla przypomnienia, od 01.01.2025 roku wszystkie banki będą musiały stosować nową stawkę.

Średnia miesięczna rata kredytu hipotecznego

Cena mieszkania	III kw. 2023		IV kw. 2023	
	zmiennie	stałe	zmiennie	stałe
800 000 zł	4 633 zł	4 305 zł	4 718 zł	4 335 zł
500 000 zł	2 896 zł	2 690 zł	2 949 zł	2 709 zł

Założenia: Kredyt na 30 lat, wkład własny 20 proc. W wyliczeniach oparto się na koszyku banków współpracujących z siecią Credipass.

W analizowanych przez nas przypadkach nabywca mieszkania za 500 tys. zł zapłaci średnio 2949 zł raty kredytu przy racie zmiennej, a przy racie stałej 2709 zł. Kupując mieszkanie za 800 tys. zł miesięczne zobowiązania wyniosą odpowiednio 4718 zł i 4335 zł.

W ostatnim kwartale zeszłego roku mogliśmy już wyraźnie odczuć spadek o 1,0% stóp procentowych. Spadła stawka WIBOR-u co mogli odczuć klienci posiadający kredyt hipoteczny oparty o ten wskaźnik. Dla kredytu na 30 lat dla każdego 100 tys. zł spadek comiesięcznej raty kredytu wynosił średnio o ok. 70 zł na racie. Przy większych kredytach jest to już wyraźnie odczuwalne.

Jeśli chodzi o dalsze kształtowanie się stóp procentowych to trudno jest na ten moment przewidzieć ruchy Rady Polityki Pieniężnej. Inflacja w IV kwartale 2023 r. spadła w porównaniu do wcześniejszych okresów: w październiku i listopadzie do poziomu 6,6%, w grudniu wyniosła 6,2%. Dla porównania w IV kwartale 2022 r. mieliśmy wartości powyżej 17%. Dynamika spadku inflacji wyraźnie osłabła, a najnowsza projekcja Narodowego Banku Polskiego z listopada 2023 r. w najbardziej optymistycznym scenariuszu nadal zakłada dojście do celu inflacyjnego, czyli poziomu 2,5% do końca 2025 roku.

Średnia zdolność kredytowa

Kredytobiorca	III kw. 2023	IV kw. 2023
Rodzina 2+2	715 000 zł	711 000 zł
Para nieformalny związek	760 000 zł	755 000 zł
Singiel	472 000 zł	470 000 zł

Założenia: miesięczny dochód gospodarstwa domowego rodziny i pary to 12000 zł netto, singla 7500 zł netto.

W najtrudniejszych momentach 2022 roku, gdzie banki szukały sposobu na polepszenie sposobu wyliczania zdolności kredytowej klientom, część z banków zaczęło przyjmować do zdolności dochody z programu Rodzina 500+. Pod koniec 2023 roku pewnym się stało, że to świadczenie zostanie podniesione do poziomu 800 zł na każde dziecko. Możemy się w związku z tym spodziewać, że zdolność kredytowa będzie nieco korzystniej liczona w bankach, które przyjmują ten dochód do zdolności.

W IV kw. 2023 roku zdolność kredytowa analizowanych przez nas gospodarstw lekko spadła. Przy założeniach, że miesięczny dochód rodziny i pary wynosi 12 tys. zł a singla 7,5 tys. zł zdolność kredytowa kształtuje się następująco: rodziny 2+2 - średnio 711 tys. zł (w 3 kw. 715 tys. zł), pary bez dzieci - 755 tys. zł (w 3 kw. 760 tys. zł) a singla - 470 tys. zł (472 tys. zł).



Marta Żótkowska

Country Manager
Metrohouse Franchise S.A.

Wysokie stopy procentowe przez długie miesiące skutecznie wypierały z rynku grupy klientów, które liczyły na finansowanie zakupu kredytem hipotecznym. Wobec tego preferowały zakupy gotówkowe realizowane przez nabywców lokujących w mieszkania swoje nadwyżki gotówki. Według szacunków Barometru odsetek takich zakupów dochodził do 50%, choć można spodziewać się, że był on jeszcze wyższy z uwagi na nie zawsze znane nam prawdziwe intencje nabywców. Bezpieczny Kredyt 2% stał się więc potężnym impulsem zakupowym, zwłaszcza że dla znaczącej części kupujących była to jedyna możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Rządowe programy wspierające popyt, bez zabezpieczenia strony podaźowej, mają jednak swoje

istotne następstwa w postaci zaburzenia naturalnych procesów rynkowych. Nasz raport, jak też inne dostępne opracowania, zwraca uwagę na gwałtowne wzrosty cen mieszkań. Tak silne ruchy cenowe w krótkich interwałach czasowych, zainicjowane w dużej mierze przez pojawiające się na rynku silne bodźce popytowe, nie mają swoich odpowiedników w ostatniej dekadzie. Tym bardziej, z dużą ostrożnością należy podchodzić do projektowania następnych tego typu rozwiązań pamiętając, że wsparcie dla wybranych grup, bez szerszej wizji polityki mieszkaniowej, oznacza pozbawienie szans na zakup mieszkania szerokiej grupy osób, które nie mogą liczyć na preferencyjne warunki kredytowania.



Tomasz Przyrowski

Prezes Zarządu
Credipass Polska S.A.

Rynek kredytów hipotecznych powrócił do pełnej formy – tak można podsumować IV kw. 2023 roku. Był on rekordowy pod każdym względem: liczby klientów, którzy chcieli kupić swoje mieszkanie lub dom, liczby wniosków złożonych do banków i kwot kredytów. Największy wpływ na tę sytuację miał rządowy program Bezpieczny Kredyt 2%. Z jednej strony dzięki złagodzeniu polityki wyliczania zdolności kredytowej otworzył drogę do zakupu nieruchomości osobom o niższych dochodach, a z drugiej znaczne dopłaty do rat kredytów spowodowały, że zakup własnego M stał się alternatywą do wynajmu. Klienci ruszyli na zakupy, pomimo mocno ograniczonej liczby mieszkań spełniających kryteria

kwotowe w programie. W styczniu program został zawieszony, jednak jego efekty będą jeszcze widoczne w 1 kw. 2024 roku – wnioski do banków były składane do ostatnich dni w grudniu 2023 roku i ci klienci otrzymają decyzje kredytowe w bieżącym kwartale. Aktualnie oczekujemy na finalny kształt nowego programu stymulującego rynek mieszkaniowy, bez którego przy obecnie wciąż wysokich stopach procentowych i jednoczesnym wywindowaniu cen nieruchomości nie obejdzie się rynek kredytów hipotecznych. Ze wstępnych założeń tego programu wynika, że będzie on skierowany przede wszystkim do rodzin wielodzietnych.

credipass

NASI EKSPERCI
FINANSOWI
POMOŻĄ CI
W WYBORZE
ROZWIĄZAŃ
NAJLEPIEJ
DOPASOWANYCH DO
TWOICH POTRZEB



Jesteśmy
**międzynarodowym
zespołem Ekspertów
finansowych** działającym
w Polsce, a także na rynku
włoskim i węgierskim.



Pomagamy Klientom
w uzyskaniu
**najkorzystniejszego
kredytu hipotecznego
i gotówkowego.** W naszej
ofercie znajdują się także
ubezpieczenia.



Nasi Eksperci finansowi
**specjalizują się także
w obsłudze mikro, małych
i średnich przedsiębiorstw.**
Znajdują optymalną formę
finansowania.

FINANSE BEZ GRANIC

**Współpracujemy z ponad
50 instytucjami
finansowymi,** w tym
z największymi bankami
i towarzystwami
ubezpieczeniowymi.



Eksperci finansowi
Credipass to ponad
650 profesjonalistów
gotowych, aby pomóc
klientom.



Nasi Eksperci **działają na
terenie całej Polski.** Adresy
biur znajdziesz na
credipass.pl



[@credipass.pl](https://www.facebook.com/credipass.pl)



[credipass.pl](http://www.credipass.pl)



metrohouse

credipass 

**METROHOUSE FRANCHISE S.A.
CREDIPASS POLSKA S.A.**

ul. Wołoska 22
02-675 Warszawa

T: +48 22 626 26 26
E: pr@metrohouse.pl