Barometr

Metrohouse & Credipass

credipass

metrohouse

WYDANIE
JUBILEUSZOWE

Nr 20
I kw. 2024 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 pozostać 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, Jolanta Grzechca-Meissner (Credipass)
- Rynek pierwotny:
  Andrzej Prajsnar (RynekPierwotny.pl)
- Skład graficzny:
  Emilia Banacka (Metrohouse Franchise)

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

rynek pierwotny.pl

Kolejne wydanie raportu:

Data wydania:
- II połowa lipca 2024
- II połowa października 2024

Zawartość:
- omówienie danych z II kw. 2024
- omówienie danych z III 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 - I kw. 2024

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 Wysokość raty kredytu, zdolność kredytowa

18 **Okiem Zarządu**

Podsumowanie

Trochę przyzwyczailiśmy się, że rynek mieszkaniowy ożywia się wraz z podaniem mu kroplówek w postaci rządowych programów wspierających popyt. Nabór wniosków do Bezpiecznego Kredytu 2% już za nami, a kolejni potencjalni kredytobiorcy nie mogą doczekać się bardziej szczegółowych informacji dotyczących przybliżonej daty uruchomienia Kredytu na start. Rynek zadaje sobie pytania, czy nowy program przyczyni się równie istotnie do zmian w mieszkaniówce. Mając na uwadze konsekwencje wprowadzenia poprzednich dopłat do kredytów główne obawy budzi możliwość kolejnych wzrostów cen spowodowana nową falą popytu na mieszkania. Jednak sytuacja nie jest jednoznaczna do interpretacji.

Rynek zadaje sobie pytania, czy nowy program przyczyni się równie istotnie do zmian w mieszkaniówce. Mając na uwadze konsekwencje wprowadzenia poprzednich dopłat do kredytów główne obawy budzi możliwość kolejnych wzrostów cen spowodowana nową falą popytu na mieszkania.

W porównaniu do ubiegłego roku jesteśmy świadkami nieco innych zjawisk na rynku, a sama konstrukcja programu ma ograniczać możliwość jednoczesnego wejścia na rynek dużej grupy nabywców mieszkań.

W odróżnieniu od realiów sprzed 12-stu miesięcy zmniejsza się popyt na inwestycje w nieruchomości (statystyki dostępne także w tym raporcie na stronie 10), co jest pokłosiem znaczących zmian w cenach, które stawiają pod znakiem zapytania rentowność takich zakupów. Nie bez znaczenia jest także odbudowująca się, coraz większa podaż mieszkań na rynku, której towarzyszy m.in. wydłużający się czas sprzedaży. Do powyższych należy dodać też fakt, że do gry wchodzą różnego rodzaju czynniki psychologiczne, związane choćby z niepewną sytuacją za naszą wschodnią granicą czy dość niestabilnym w ostatnim czasie rynkiem pracy.

W zachowaniu strony popytowej i podażowej w ostatnich miesiącach widzimy sporo chaosu i niepewności. Spośród mieszkań z drugiej ręki wiele ofert ma ceny oderwane od realiów rynku, a analizowanie średnich cen ofertowych przestaje mieć sens, bo nie odzwierciedla rzeczywistych trendów, ale często jedynie wysokie oczekiwania cenowe właścicieli nieruchomości. Te z kolei są pochodną zmian w cennikach deweloperów. Jak widać z zestawienia przygotowanego przez RynekPierowotny.pl w I kw. 2024 r. średnie ceny nowych mieszkań wzrastały niemal w każdym z największych miast – na przekór rosnącej podaży.

Największym wygranym minionego kwartału był sektor bankowy, który w następstwie wygaszonego już programu dopłat do kredytów mógł odnotować sprzedaż wolumenu kredytów hipotecznych na poziomie 27,1 mld zł. Wynik ten bez kolejnej kroplówki w postaci rządowego programu dla kredytobiorców może być trudny do powtórzenia.

Zapraszamy do zapoznania się z 20-stym już wydaniem Barometru Metrohouse i Credipass, w którym niezmiennie przybliżamy Państwu aktualną sytuację na rynku mieszkań i kredytów hipotecznych.

Czy wiesz, że:

31 proc. transakcji sprzedaży mieszkań w Warszawie ma ceny powyżej 1 mln zł.

I kw. 2024 r. przyniósł znacznie niższe zainteresowanie rynkiem mieszkań.

Wysokie wolumeny sprzedaży kredytów hipotecznych to pokłosie wniosków w ramach BK2%.

Rynek wtórny

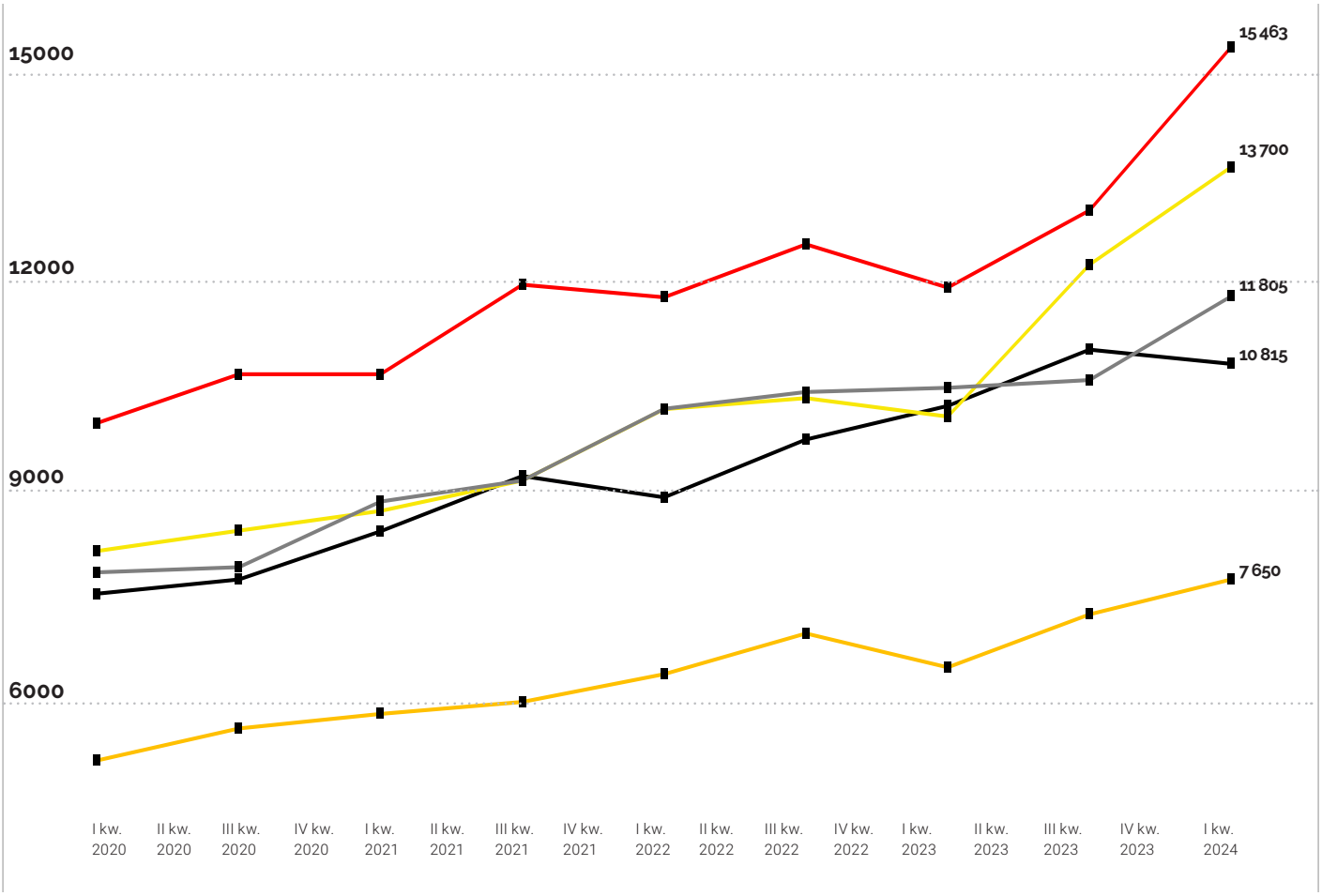
Marcin Jańczuk

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

Średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym

W porównaniu do IV kw. 2023 r. największe wahania odnotowuje się w Warszawie, gdzie średnie ceny nabywanych mieszkań wzrosły o 3,6 proc., a średnia cena przekroczyła 15 000 zł. Z drugiej strony mamy Wrocław, gdzie ceny transakcyjne charakteryzowały się spadkami o 3,5 proc. w porównaniu do ostatniego kwartału zeszłego roku. Niewielkie spadki widoczne były też w transakcjach przeprowadzanych w Gdańsku (o 1,6 proc.), a cena transakcyjna lokali z rynku wtórnego wyniosła 11 805 zł. Poza Warszawą tendencja wzrostowa dotyczyła transakcji realizowanych w Łodzi (+2,1 proc.) i Krakowie (+1,3 proc.). Nadal kupującym trudno wynegocjować niższe ceny. Poza Wrocławiem, gdzie średni poziom negocjacji wynosi 1,7 proc., w pozostałych czterech miastach jest on znikomy (poniżej 1 proc.).

Kształtowanie się średnich cen transakcyjnych mieszkań

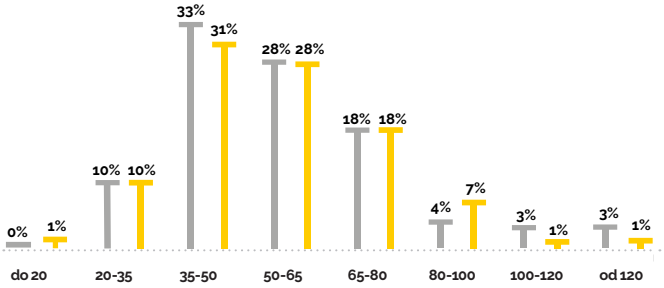


MIASTO	Średnia cena transakcyjna w I kw. 2024	Różnica kw./kw.	Różnica r/r	Różnica między pierwszą a ostatnią ceną ofertową	Negocjacje	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	10 815 zł	-3,5%	6,1%	4,6%	1,7%	558 571 zł	52
Kraków	13 700 zł	1,3%	36,5%	0,5%	<1%	648 079 zł	48
Warszawa	15 463 zł	3,6%	29,6%	1,1%	<1%	849 506 zł	56
Gdańsk	11 805 zł	-1,6%	12,8%	8,8%	<1%	478 186 zł	40
Łódź	7 650 zł	2,1%	20,2%	3,1%	<1%	391 530 zł	52

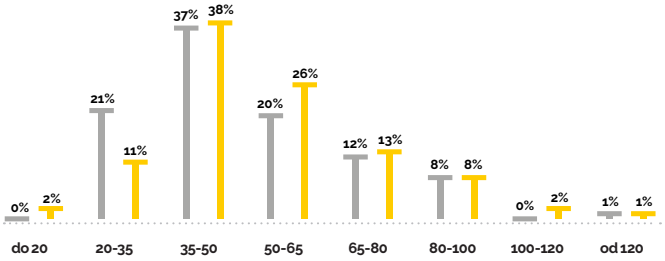
Powierzchnia (m²)

2023 kw. I | 2024 kw. I

Warszawa

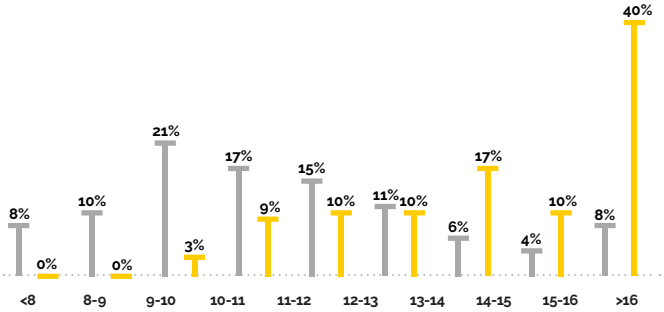


5 MIAST

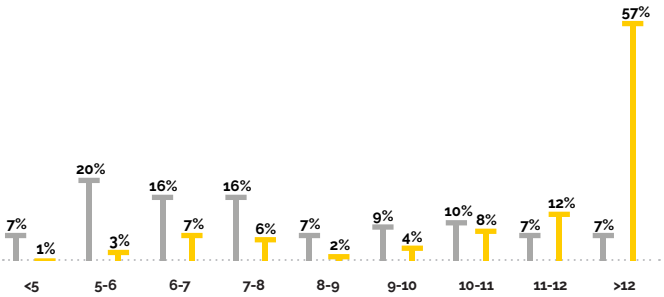


Cena za m² (w tys. PLN)

Warszawa

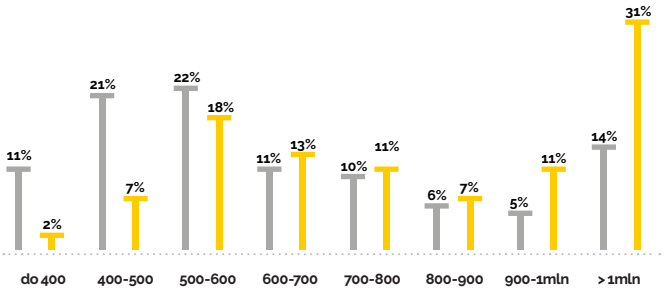


5 MIAST

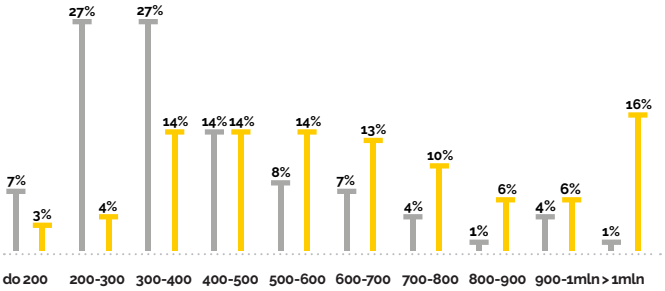


Cena całkowita (w tys. PLN)

Warszawa



5 MIAST

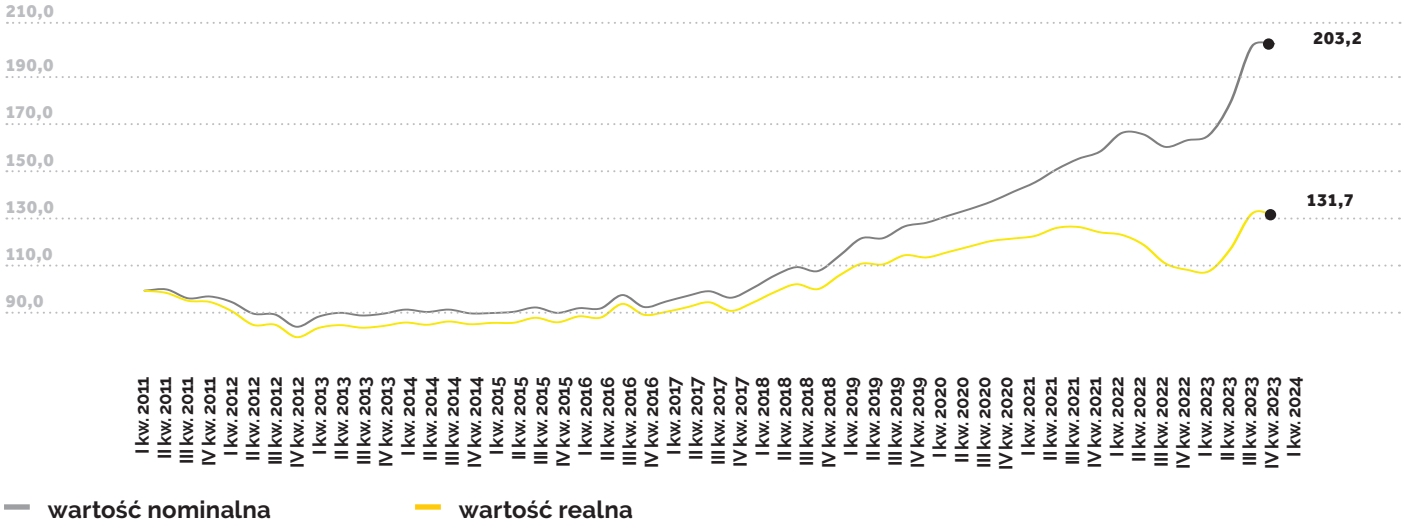


Parametry transakcji na rynku wtórnym

70 proc. mieszkań sprzedawanych w Warszawie za pośrednictwem Agentów Metrohouse ma metraże nie większe niż 65 m kw. Jest to wynik bardzo zbliżony do sytuacji sprzed roku. Natomiast duże różnice dotyczą kwoty całkowitej, jaką płacimy obecnie za lokal. W przedziale do 600 tys. zł przed rokiem dokonywano 54 proc. transakcji w stolicy, obecnie takich sprzedaży jest dokładnie połowę mniej. Znamienne jest porównanie cen m kw. nabywanego mieszkania. Rok temu transakcje w cenie metra kw. powyżej 16 tys. zł. dotyczyły 8 proc. mieszkań – obecnie już 40 proc.

W koszyku pozostałych największych miast, podobnie jak przed rokiem, największe zainteresowanie klientów skupia się na metrażach 35-50 m kw. (38 proc. transakcji). Znacząco zmienia się jednak struktura cenowa nabywanych mieszkań. Tylko 1 proc. wszystkich transakcji to były mieszkania, gdzie cena m kw. była niższa od 5 tys. zł. Ponad połowa transakcji ma ceny powyżej 12 tys. zł za m kw.

Indeks cen mieszkań

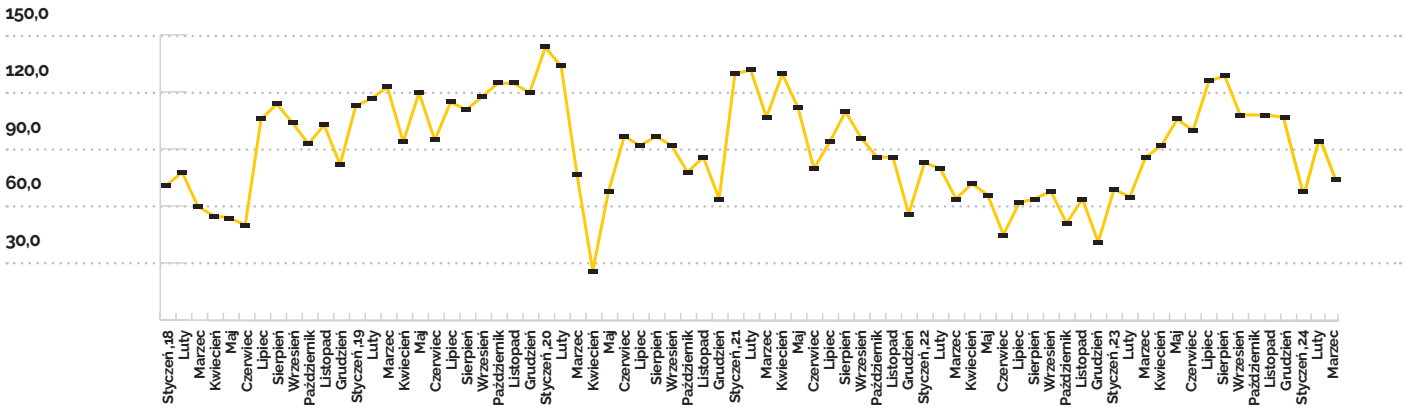


Nieznacznie, bo o 1 pkt proc., wzrósł w I kw. 2024 r. odczyt Indeksu Cen Mieszkań. Nadal w większości analizowanych przez Metrohouse lokalizacji byliśmy świadkami wyższych cen transakcyjnych. Rynek znajduje się obecnie w fazie oczekiwania na informacje o planowanym programie dopłat do kredytów, który w ubiegłym roku okazał się zarówno stymulantem popytu na mieszkania, ale też wzrostów ich cen. Droga legislacyjna jest jednak dość długa i kręta, dlatego raczej nie ma co oczekiwać, że pojawi się on już w okolicach wakacji. W porównaniu do poprzedniego, Bezpiecznego Kredytu 2%, będzie on faworyzował głównie rodziny 2+3, które dzięki planowanym nieoprocentowanym kredytom, będą mieć szansę na powiększenie przestrzeni życiowej.

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

O sile dopłat do kredytów niech świadczy odczyt Indeksu Popytu z I kw. 2024 r., który spadł do poziomów widzianych ostatnio dokładnie przed rokiem. Wzmożony popyt na mieszkania związany z wejściem w życie Bezpiecznego Kredytu 2% wywindował poziomy Indeksu Popytu do ponad 120 pkt. Jak widać, brak dodatkowych zachęt do zakupu, coraz wyższe ceny mieszkań oraz nadal drogie „dzięki" wysokim stopom procentowym kredyty hipoteczne powodują, że zgłaszany popyt utrzymuje się na dość niskim poziomie. Kontynuacja tego trendu może wpływać na wydłużanie się średniego czasu sprzedaży mieszkań oraz większą presję na negocjacje ostatecznej ceny.



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

Choć wydaje się, że rynek mieszkań nieco się ustabilizował, a fala wzmożonego popytu już za nami, to przeglądając czasy sprzedaży mieszkań można odnieść wrażenie, że kondycja rynku jest całkiem dobra. Średni czas sprzedaży mieszkania w stolicy to 75 dni, co w porównaniu z wynikiem sprzed 12-stu miesięcy można uznać za bardzo przyzwoity. Nieco dłużej, bo 93 dni oczekiwano na sprzedaż lokalu w innych największych miastach. Najdłużej oczekują na sprzedaż właściciele mieszkań w średnich i małych miastach. Tu średni czas sprzedaży wynosi 4 miesiące.

	I kw. 2023	I kw. 2024
Warszawa	128	75
5 największych miast	105	93
pozostałe miasta	113	121

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

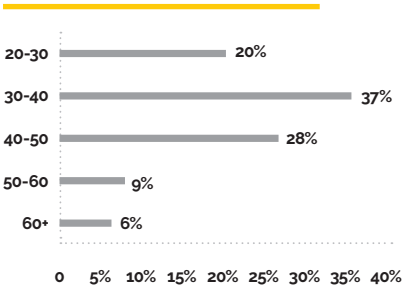
Najwięcej transakcji w stolicy w I kw. 2024 r. pośrednicy Metrohouse przeprowadzili na Mokotowie (17,6 proc.) i na Bielanach (15,4 proc.), a trzecie miejsce na podium zajmuje Praga Południe i Białołęka (po 10,3 proc.). Bielany są tu dość dużym zaskoczeniem. Wysokie wskaźniki transakcji, jak i wyszukiwania ofert na stronie metrohouse.pl świadczą o tym, że dzielnica jest jedną z najbardziej pożądanych miejsc do zamieszkania w Warszawie. W porównaniu do zeszłego roku znaczącym spadkiem popularności cieszy się Ursynów. Być może jest to wynik wysokich cen w tej dzielnicy, które skłaniają klientów do zainteresowania się innymi lokalizacjami. Wysoki wynik Białołęki świadczy o tym, że w poszukiwaniu mieszkania liczy się przede wszystkim korzystna cena, a taką można znaleźć często właśnie w tej dzielnicy.

Dzielnica	I kw. 2023	I kw. 2024	Odsetek transakcji w I kw. 2024
Bemowo	5,8%	4,5%	4,4%
Białołęka	9,7%	7,9%	10,3%
Bielany	6,4%	15,2%	15,4%
Mokotów	12,1%	17,5%	17,6%
Ochota	5,1%	3,9%	1,8%
Praga-Południe	9,5%	8,2%	10,3%
Praga Północ	2,0%	2,1%	1,5%
Rembertów	1,1%	1,2%	<1%
Śródmieście	5,7%	5,0%	7,4%
Targówek	6,6%	4,9%	5,9%
Ursus	3,9%	2,3%	4,4%
Ursynów	11,2%	6,5%	1,8%
Wawer	2,3%	2,7%	<1%
Wesoła	0,8%	0,4%	<1%
Wilanów	2,2%	2,1%	4,4%
Włochy	2,3%	2,8%	1,8%
Wola	9,6%	9,2%	10,0%
Żoliborz	3,7%	3,5%	1,5%

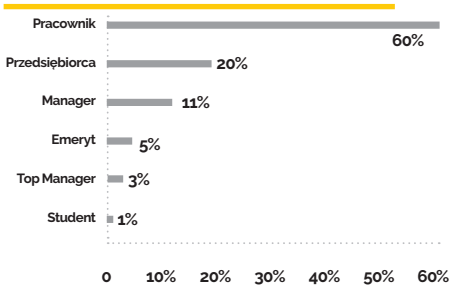
Profil Kupujących

Największą grupę nabywców mieszkań stanowią osoby między 30-stym i 40-stym rokiem życia, którzy stanowią 37 proc. wszystkich klientów Metrohouse kupujących mieszkania w I kw. 2024 r. Ta grupa wyróżnia się też nabywaniem największych metrażowo lokali. Nadal dość istotną grupę (20 proc.) stanowią nabywcy do 30 roku życia. Jest to pokłosie transakcji realizowanych w ramach Bezpiecznego Kredytu 2%. Zakupy inwestycyjne deklaruje 30 proc. nabywców – nieco więcej niż w poprzednim kwartale (28 proc.).

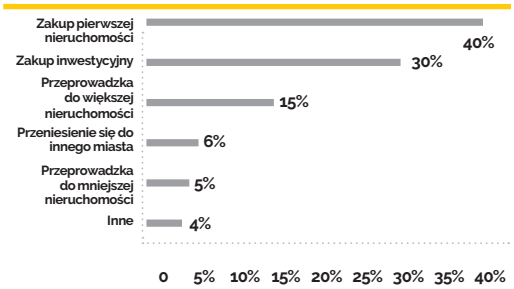
Wiek kupujących



Profesja



Powód zakupu



Wiek	Średnia cena transkacyjna	Średni metraż
20-30	416 000 zł	51
30-40	517 000 zł	60
40-50	419 000 zł	51
50-60	450 000 zł	47
60+	470 000 zł	49

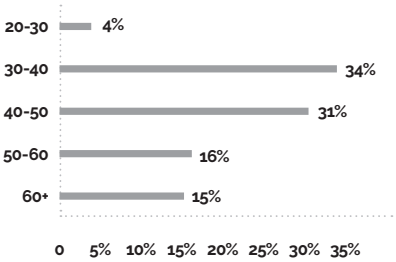
Profesja	Średnia cena transkacyjna	Średni metraż
Emeryt	425 000 zł	55
Manager	637 000 zł	59
Pracownik	399 000 zł	53
Przedsiębiorca	514 000 zł	55
Student	356 000 zł	42
Top Manager	649 000 zł	58

Powód	Średnia cena transkacyjna	Średni metraż
Przeniesienie się do innego miasta	415 000 zł	48
Przeprowadzka do mniejszej nieruchomości	371 000 zł	48
Przeprowadzka do większej nieruchomości	569 000 zł	65
Rozwód	616 000 zł	81
Zakup inwestycyjny	479 000 zł	51
Zakup pierwszej nieruchomości	424 000 zł	53

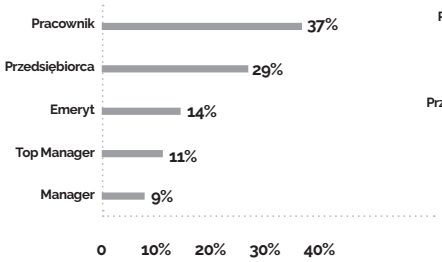
Profil Sprzedających

Powody finansowe to najbardziej obszerny katalog motywów sprzedaży nieruchomości. Nie inaczej jest też w I kw. 2024 r., kiedy stoją one za 36-proc. wszystkich transakcji. Oprócz planów przeznaczenia środków ze sprzedaży na inne cele inwestycyjne warto wyróżnić tu m.in. finalizację inwestycji spekulacyjnych, które dość często pojawiają się w przypadku sprzedaży na rynku wtórnym. Flippingiem zajmują się nie tylko wyspecjalizowani w tym zakresie profesjonaliści, ale również klienci, którzy uczynili sobie w ten sposób dodatkowe źródło dochodów.

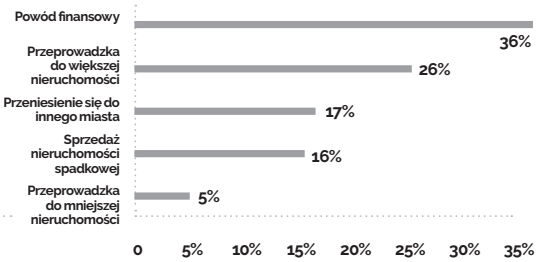
Wiek sprzedającego



Profesja sprzedającego



Powód sprzedaży



Wiek	Średnia cena transkacyjna	Średni metraż
20-30	506 000 zł	52
30-40	421 000 zł	53
40-50	505 000 zł	55
50-60	416 000 zł	49
60+	421 000 zł	53

Profesja	Średnia cena transkacyjna	Średni metraż
Emeryt	416 000 zł	53
Manager	497 000 zł	54
Pracownik etatowy	388 000 zł	53
Przedsiębiorca	527 000 zł	53
Top Manager	499 000 zł	54

Powód	Średnia cena transkacyjna	Średni metraż
Powód finansowy	480 000 zł	52
Przeniesienie się do innego miasta	358 000 zł	48
Przeprowadzka do mniejszej nieruchomości	677 000 zł	75
Przeprowadzka do większej nieruchomości	478 000 zł	54
Sprzedaż spadku	368 000 zł	53

Rynek pierwotny

Andrzej Prajsnar

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

Ceny lokali na największych rynkach pierwotnych - I kw. 2024 r.

Wiele osób złożyło wnioski o kredyty mieszkaniowe z dopłatą na samym finiszu programu Bezpieczny Kredyt 2%. Dlatego rynek pierwotny w pierwszym kwartale bieżącego roku pozostawał jeszcze pod pewnym wpływem wspomnianego programu. Ten wpływ malał jednak wraz z kolejnymi tygodniami. Eksperci portalu RynekPierwotny.pl w ramach swojego kwartalnego podsumowania postanowili sprawdzić, jak ceny nowych mieszkań z największych miast zmieniały się po zakończeniu przyjmowania wniosków w programie BK 2%.

Gdańsk znów wyróżnia się cenowo wśród metropolii

Poprzednia analiza portalu RynekPierwotny.pl dotycząca IV kw. 2023 r. wskazywała, że Gdańsk z kwartalnym wzrostem cen nowego metrażu na poziomie 11,8% był zdecydowanym liderem podwyżek. Dane BIG DATA RynekPierwotny.pl z I kw. 2024 r. sugerują, że Stolica Pomorza znów się wyróżnia - tym razem jako jedyne analizowane miasto z kwartalnym spadkiem średniej ceny 1 m kw. Względem IV kw. 2023 r. średnie ofertowe ceny 1 m kw. nowych lokali zmieniły się następująco:

Warszawa	Kraków	Łódź
17 500 zł /wzrost o 4,1%	16 030 zł/wzrost o 2,9%	10 843 zł/wzrost o 3,8%
Wrocław	**Poznań**	**Gdańsk**
13 359 zł/wzrost o 1,9%	12 809 zł/wzrost o 3,9%	14 981 zł/spadek o 0,5%

Niewielki spadek odnotowany w Gdańsku oczywiście nie może skompensować wcześniejszych, żywiołowych podwyżek. Warto też odnotować, że w I kw. 2024 r. liderem wzrostów była Warszawa. Marzec przyniósł w stolicy dość wyraźny spadek sprzedaży, ale o wiele bardziej widoczna była ujemna zmiana dotycząca liczby wprowadzanych ofert deweloperskich. Ogólnie rzecz biorąc, na analizowanych rynkach marcowa podaż była o 16% większa niż trzy miesiące wcześniej. Ta zmiana jak widać nie stłumiła jednak wzrostów cen.

Zmiany średniej ofertowej ceny 1 m kw. nowych mieszkań w metropoliach (I kw. 2024 r./IV kw. 2023 r.)

Miasto	Średnia ofertowa cena 1 m kw. nowych mieszkań - I kw. 2024 r.	Średnia ofertowa cena 1 m kw. nowych mieszkań - IV kw. 2023 r.	Kwartalna zmiana średniej ofertowej ceny 1 m kw. nowych mieszkań
Warszawa	17 500 zł	16 815 zł	+4,1%
Kraków	16 030 zł	15 580 zł	+2,9%
Łódź	10 843 zł	10 444 zł	+3,8%
Wrocław	13 359 zł	13 112 zł	+1,9%
Poznań	12 809 zł	12 332 zł	+3,9%
Gdańsk	14 981 zł	15 062 zł	-0,5%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych RynekPierwotny.pl

Transakcje z ceną pow. 20 000 zł/m kw. już nierzadkie?

Warto dodać, że eksperci portalu RynekPierwotny.pl w ramach swojej analizy uwzględnili nowy przedział cen 1 m kw. mieszkań deweloperskich. Mianowicie, została wyodrębniona grupa lokali z cenami wynoszącymi powyżej 20 000 zł/m kw. Poniższy wykres pokazujący rozkład cen 1 m kw. sprzedanych lokali deweloperskich w metropoliach (z I kw. 2024 r.) potwierdza, że taka zmiana była już konieczna. W przypadku Warszawy, sprzedawane przez deweloperów mieszkania z ceną ofertową większą niż 20 000 zł/m kw. przez cały I kw. 2024 r. stanowiły bowiem średnio 16% całej sprzedaży. Uwagę zwraca również wynik Krakowa (14%), Gdańska (8%) oraz Łodzi (9%). W tym ostatnim mieście, koniec I kw. 2024 r. przyniósł dość zaskakujący wzrost znaczenia rynkowego drogich mieszkań deweloperskich.

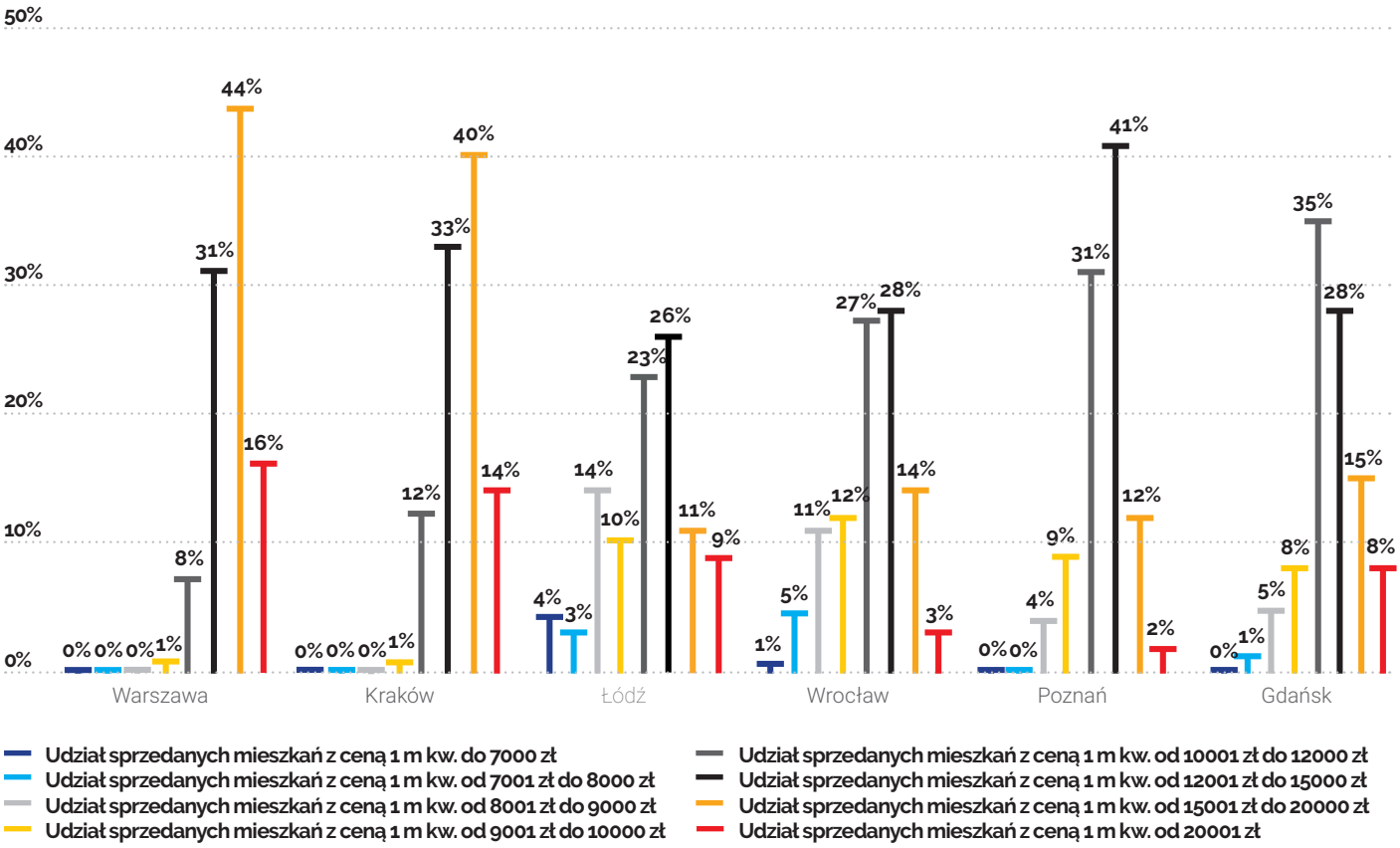
Łódzka oferta znów przesunęła się cenowo w górę ...

Łódź będąca obecnie drugim największym rynkiem deweloperskim w Polsce pod względem wielkości oferty, zwraca na siebie uwagę również, jeśli sprawdzimy zmiany udziału oferowanych lokali z poszczególnych grup cenowych. Po porównaniu danych z IV kw. 2023 r. oraz I kw. 2024 r. widzimy bowiem, że bardzo wyraźnie (o 14 punktów procentowych) w ciągu trzech miesięcy wzrósł łódzki udział nowych mieszkań kosztujących u dewelopera 12 001 zł/m kw. - 15 000 zł/m kw. Podobna zmiana, choć na mniejszą skalę była widoczna również na terenie Wrocławia i Poznania. W przypadku Warszawy, z kolei dość odczuwalnie wzrósł udział nowych mieszkań za 15 001 zł/m kw. - 20 000 zł/m kw.

Sytuacja podażowa w metropoliach wygląda różnie

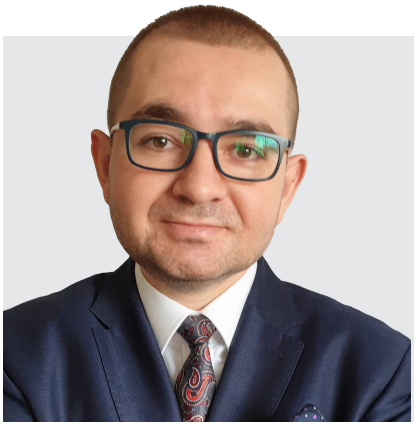
Analiza relacji popytu i podaży z I kw. 2024 r. wskazuje, że największą ofertą względem popytu wyróżniały się dwa miasta - Łódź oraz Poznań. Nie mamy tam jednak do czynienia z dużą nierównowagą rynkową. Warto dodać, że działający w Łodzi deweloperzy zakończyli już trwającą przez cały IV kw. 2023 r. ofensywę inwestycyjną. Z danych BIG DATA RynekPierwotny.pl wynika również, że w Łodzi od wakacji wyraźnie wzrosła sprzedaż nowych mieszkań. W kontekście zapowiedzianego programu Kredyt na Start, większe obawy wzbudza sytuacja Krakowa i Wrocławia, gdzie marcowa oferta deweloperów nadal była odpowiednio o 29% i 19% mniejsza niż rok wcześniej.

Rozkład cen 1 m kw. sprzedanych lokali deweloperskich w metropoliach (I kw. 2024 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

Pierwszy kwartał 2024 r. to wyraźny spadek nowo składanych wniosków o kredyt hipoteczny w stosunku do poprzedniego roku, co wynika bezpośrednio ze wstrzymania przyjmowania wniosków w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2%. Nie oznacza to, że osób chcących zaciągnąć nowe zobowiązanie jest mało. Jak podaje Biuro Informacji Kredytowej w marcu 2024 roku, w porównaniu rok do roku mamy wzrost zapytań kredytowych o 66,7%, liczba złożonych wniosków o kredyt mieszkaniowy wzrosła o 33,5%, a ich średnia wartość wzrosła o 15% do poziomu 430 tys. zł. Za taki wzrost jest głównie odpowiedzialny tzw. efekt bazy, czyli bardzo słabego dla rynku początku 2023 roku. Te dane pokazują, że mimo braku dodatkowego impulsu jakim był Bezpieczny Kredyt 2%, rynek kredytów mieszkaniowych w Polsce ma się aktualnie całkiem dobrze i nie ma przesłanek, żeby ten trend miał się wyraźnie odwrócić.

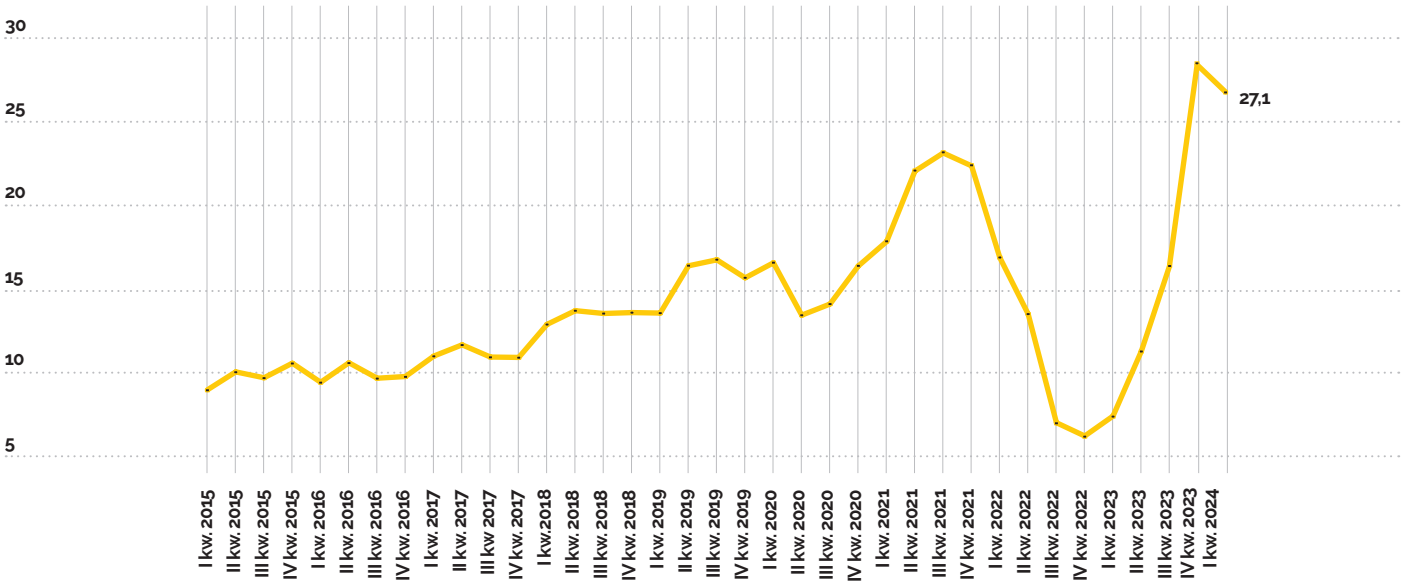
Dokładnie rok temu na prawie każdym spotkaniu klientów z Ekspertem finansowym pojawiał się temat Bezpiecznego Kredytu 2%. Aktualnie cały rynek finansowy oraz klienci czekają na wejście nowego programu rządowego o nazwie kredyt mieszkaniowy #naStart. Wstępne założenia pokazują, że będzie to zupełnie inny program, bardziej złożony i być może nie zrobi takiej rewolucji na rynku jak poprzedni. Na pewno będzie dodatkowym stymulantem dla rynku kredytów mieszkaniowych i rynku nieruchomości. Program będzie głównie premiował rodziny wielodzietne, które otrzymają możliwość zaciągnięcia słynnego już „kredytu na 0%".

Pojawią się ograniczenia dotyczące maksymalnej kwoty kredytu objętej wsparciem programu. Wprowadzono dodatkowy zapis zmniejszający wysokość dopłat rządowych jeśli powierzchnia nieruchomości będzie przekraczać ustawowe limity.

Nowością będzie pojawienie się kryterium maksymalnego osiąganego dochodu w zależności od rodzaju gospodarstwa, a wysokość dopłaty uzależniona ma być od liczby posiadanych dzieci. Na ten moment nie jest znana dokładna data wejścia w życie programu, ale najprawdopodobniej wydarzy się to na jesieni tego roku. Co istotne, w projekcie ustawy wskazano także ograniczenie co do liczby kredytów możliwych do udzielenia w kwartale, wynosi ona 15 tys. sztuk.

Narodowa Grupa Robocza ds. reformy wskaźników referencyjnych zdecydowała o opóźnieniu terminu zakończenia przejścia przez banki ze stawki WIBOR na WIRON. Pierwotnie ten termin został ustalony na 1 stycznia 2025 roku i został on przesunięty na koniec 2027 roku. Na ten moment jedynym bankiem oferującym kredyty oparte na stawce WIRON-u jest ING Bank Śląski. Nowa stawka jest aktualnie o ok. 0,9% niższa od starej. Przejście na nowy parametr przez resztę banków spowodowałoby wyraźne obniżenie rat kredytów (ok. 70 zł na każde 100 tys. zł kredytu przy okresie spłaty 30 lat). Będziemy musieli niestety jeszcze na to trochę poczekać.

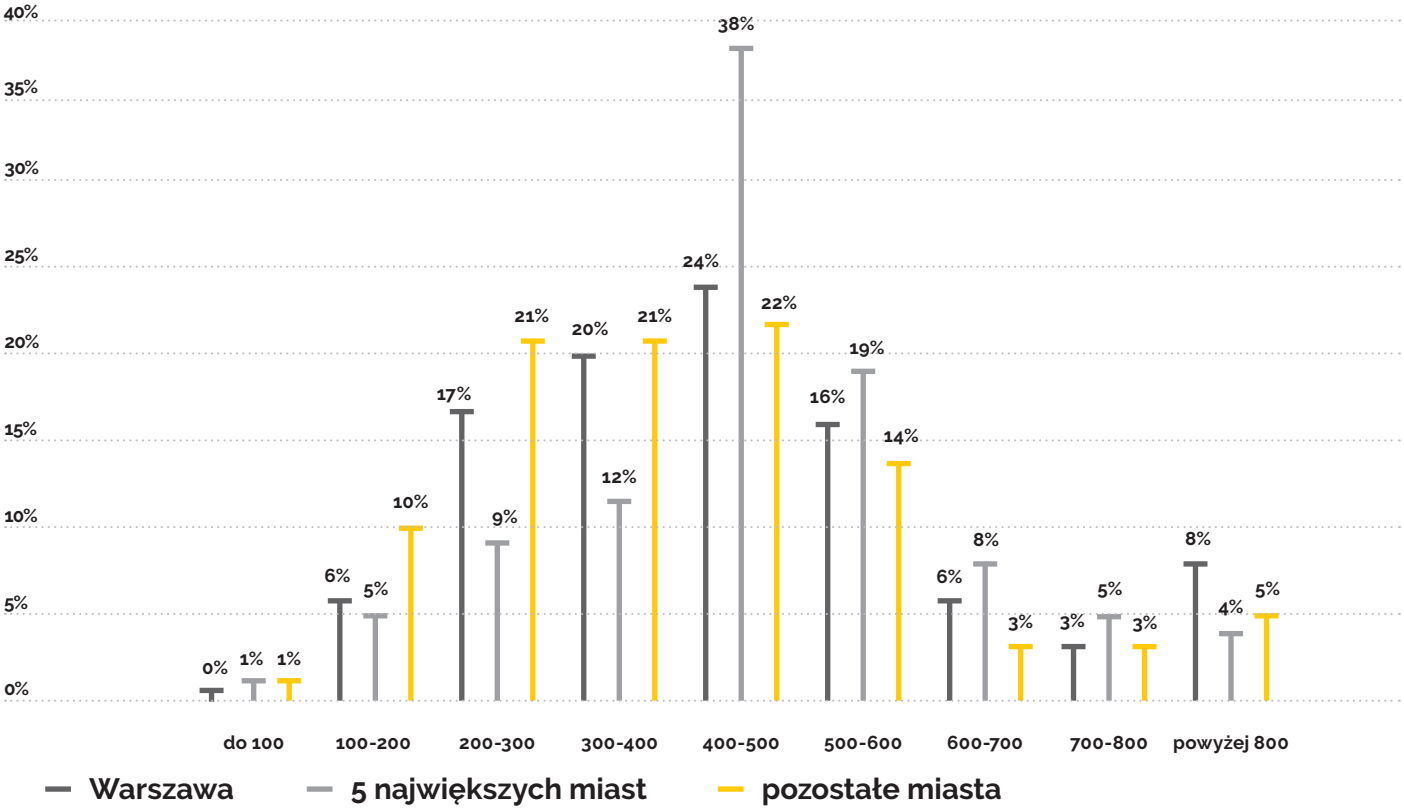
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt hipoteczny (kwartalnie w mld zł)



I kw. 2024 r., wyjątkowy pod względem wolumenu udzielonych kredytów hipotecznych, to następstwo realizacji ostatniej puli wniosków kredytowych w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2%. Bez wsparcia rządowego programu trudno byłoby spodziewać się tak wybitnych rezultatów akcji kredytowej. Tym bardziej ciekawy wydaje się II kw., który będzie prawdziwym odzwierciedleniem faktycznej sytuacji na rynku.

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)



60 proc. kredytów udzielonych za pośrednictwem Ekspertów finansowych Credipass w Warszawie dotyczyło kwot od 300 do 600 tys. zł. Jak na warunki stołeczne nie są to na pierwszy rzut oka kwoty bardzo wysokie, ale należy pamiętać, że jest to pokłosie wniosków kredytowych sfinalizowanych jeszcze w programie Bezpieczny Kredyt 2%.

W koszyku kredytów z pozostałych największych miast takie wartości stanowiły 69 proc. wolumenu, a w pozostałych lokalizacjach 57 proc.

Nie jest zaskoczeniem, że to właśnie w Warszawie mieliśmy do czynienia z najwyższym udziałem kredytów powyżej 800 tys. zł, których było 8 proc., podczas gdy w dwóch pozostałych grupach lokalizacji utrzymywały się na poziomie 4-5 proc. Prawdziwy obraz rynku kredytowego pokażą zapewne dopiero dane z II kw. 2024 r., które nie będą "obciążone" wnioskami w ramach programu dopłat do kredytów.

Średnia kwota kredytu hipotecznego

Miasto	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023	II kw. 2023	III kw. 2023	IV kw. 2023	I kw. 2024
Warszawa	420 411 zł	372 811 zł	450 234 zł	445 030 zł	471 019 zł	454 252 zł	466 345 zł
5 największych miast	414 373 zł	355 302 zł	395 836 zł	418 078 zł	409 712 zł	411 061 zł	450 122 zł
pozostałe miasta	326 554 zł	347 556 zł	351 032 zł	351 910 zł	345 017 zł	383 202 zł	357 900 zł

W trzech grupach lokalizacyjnych odnotowaliśmy różne wahania średniej kredytu. W Warszawie przeciętny kredyt w I kw. 2024 r. wzrósł o 12 tys. zł do poziomu 466 tys. zł. W koszyku innych największych miast widoczny jest także wzrost - z 411 do 450 tys. zł. Jedynie w przypadku mieszkań w pozostałych lokalizacjach (często w miastach o średniej wielkości) średni kredyt spadł z 383 do 357 tys. zł, co może świadczyć m.in. o większym wkładzie własnym kredytobiorców, ale też po części o tendencji do zakupów tańszych nieruchomości.

Dane źródłowe: Źródłem analizy są dane dotyczące kredytów hipotecznych realizowanych za pośrednictwem ekspertów finansowych Credipass Polska S.A. w omawianym w raporcie kwartale roku.

Wysokość raty kredytu

Z początkiem roku mogliśmy zaobserwować zwiększone zainteresowanie klientów kredytami o zmiennym oprocentowaniu. Wierzą oni, że najgorsze za nami i przewidują dalsze obniżenie stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej w najbliższym czasie. Dane o inflacji w 1 kw. 2024 r. są bowiem bardzo optymistyczne. W styczniu wyniosła ona 3,9%, w lutym 2,8%, a wstępny odczyt za marzec pokazuje 1,9%.

Rynek jednak sygnalizuje, że druga połowa roku może już nie być tak dobra i czekają nas poziomy inflacji w okolicach nawet 7-8%. Podobny scenariusz rysuje najnowsza projekcja inflacji Narodowego Banku Polskiego. Byłoby to również spójne z aktualnym przekazem Rady Polityki Pieniężnej, która zapowiedziała, że nie będzie dokonywała zmian stóp procentowych w 2024 roku.

Średnia miesięczna rata kredytu hipotecznego

Cena mieszkania	III kw. 2023		IV kw. 2023		I kw. 2024	
	zmienne	stałe	zmienne	stałe	zmienne	stałe
800 000 zł	4 633 zł	4 305 zł	4 718 zł	4 335 zł	4 696 zł	4 431 zł
500 000 zł	2 896 zł	2 690 zł	2 949 zł	2 709 zł	2 935 zł	2 769 zł

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

Jeśli chodzi o średnią miesięczną ratę kredytu, to w analizowanych przez nas przypadkach nabywca mieszkania za 500 tys. zł zapłacił średnio w 1 kw. 2024 r. 2 935 zł raty kredytu przy racie zmiennej, a przy racie okresowo stałej 2 769 zł. Wartości te są porównywalne do poprzedniego kwartału. Z kolei kupując mieszkania za 800 tys. zł miesięczne zobowiązanie wyniosą odpowiednio 4 696 zł i 4 431 zł.

Tu także nie zanotowano istotnych różnic porównując kwartał do kwartału.

Coraz bardziej zaciera nam się różnica w średnim oprocentowaniu stały i zmiennym. Na ten moment wynosi ona 0,6% w porównaniu do 0,75% w poprzednim kwartale i aż 1,57% dwa kwartały temu.

Zdolność kredytowa

Mamy za sobą pierwszy kwartał, gdzie przy liczeniu zdolności uwzględnialiśmy podniesioną wartość dochodu z programu „Rodzina 800+". Spowodowało to lekki wzrost średniej zdolności dla rodziny 2+2. W analizowanych przez nas przypadkach średnia zdolność kredytowa wyniosła dla tej grupy 753 tys. zł (przy założeniu, że miesięczny dochód wynosi 12 tys. zł). W ostatnim kwartale 2023 roku wartość ta kształtowała się na poziomie 711 tys. zł.

Należy jednak pamiętać, że nie każdy bank uwzględnia świadczenie z programu „Rodzina 800+" przy obliczaniu zdolności kredytowej.

Niewiele na zdolności straciły pary i związki nieformalne – średnia zdolność kredytowa wyniosła 746 tys. zł w porównaniu do 755 tys. zł w 4 kwartale 2023 r. W przypadku osób samodzielnie starających się o kredyt sytuacja jest bez zmian – 469 tys. zł versus 470 tys. zł w 4 kwartale 2023 r.

Średnia zdolność kredytowa

Kredytobiorca	III kw. 2023	IV kw. 2023	I kw. 2024
Rodzina 2+2	715 000 zł	711 000 zł	753 000 zł
Para nieformalny związek	760 000 zł	755 000 zł	746 000 zł
Singiel	472 000 zł	470 000 zł	469 000 zł

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

Marta Żółkowska

Country Manager
Metrohouse Franchise S.A.

Cały rynek oczekuje wiążących informacji na temat nowego programu dopłat do kredytów. Na razie wiemy tyle, że pierwsze założenia, które zostały ogłoszone na początku roku, były znacząco inne od przedstawionych niedawno do konsultacji. Ta niepewność, co do ostatecznego kształtu ustawy, będzie mieć konsekwencje w obrazie rynku mieszkaniowego w kolejnych miesiącach. Właśnie trwa próba sił między jego uczestnikami. Pojawiają się mieszkania w cenach oderwanych od rzeczywistości, które stopniowo ulegają korekcie, po to, aby właściwie określić „próg bólu" nabywców. Sprzedający coraz częściej zadają sobie pytanie, czy jest to właściwy moment do wystawienia oferty, wszak na wyższy popyt, jak wiadomo, można liczyć w momentach sztucznego wsparcia mechanizmami rządowych programów. Wiele pytań zadają sobie też inwestorzy, którzy coraz ostrożniej dokonują wyboru produktów mieszkaniowych dających im satysfakcjonującą stopę zwrotu.

Sytuacja daleka jest od stabilizacji. W takich momentach podejmując decyzję o zakupie należy zachować szczególny spokój. Emocje nie są dobrym doradcą, tym bardziej, że zobowiązania kredytowe wraz ze wzrostem cen mieszkań stają się coraz większym obciążeniem dla gospodarstw domowych. Warto przeanalizować różne warianty zakupu, poszukać alternatyw, a przede wszystkim zmierzyć nasze oczekiwania z możliwościami finansowymi. Rynek oferuje szeroki wachlarz rozwiązań. Nie warto trzymać się kurczowo tylko jednego wariantu dającego szanse na zaspokojenie potrzeby mieszkaniowej. Być może otwarcie się szerzej na rynek pozwoli na realizację naszych planów w sposób jeszcze bardziej efektywny.

Tomasz Przyrowski

Prezes Zarządu
Credipass Polska S.A.

Po intensywnej drugiej połowie 2023 roku, zgodnie z oczekiwaniami, pierwszy kwartał 2024 roku przyniósł wytchnienie na rynku kredytów hipotecznych. Głównym czynnikiem wpływającym na ten trend było niewątpliwie zawieszenie programu Bezpieczny Kredyt 2%, który stymulował popyt w minionym roku. Jeszcze w pierwszym kwartale 2024 roku klienci otrzymywali decyzje kredytowe i uruchamiane były ostatnie kredyty z dopłatami. Zamknięcie programu to jednak powrót do znanych tematów, z którymi mierzą się potencjalni kredytobiorcy. Do niezbyt wysokiej zdolności kredytowej i wysokich stóp procentowych doszły wysokie ceny nieruchomości, podsycone przez program BK2%.

Niewątpliwie impulsem do kolejnego ożywienia na rynku będzie zapowiadany program kredyt #naStart, którego założenia są obecnie konsultowane. W porównaniu do poprzedniego programu rządowego będzie on zdecydowanie bardziej skomplikowany. Osławiony kredyt 0% będą mogły otrzymać rodziny 2+3 i dla tej grupy klientów na ten moment program wydaje się najbardziej atrakcyjny. Należy liczyć się z tym, że część klientów, podobnie jak w przypadku Bezpiecznego Kredytu 2%, wstrzyma decyzję o zakupie nieruchomości, oczekując na uruchomienie nowego programu. Warto jednak brać pod uwagę fakt, że limity przewidziane w projekcie ustawy (15 tys. wniosków na kwartał, a w bieżącym roku 35 tys. łącznie) mogą ograniczać dostępność dofinansowania. Sytuacja na rynku kredytów hipotecznych pozostaje dynamiczna.

credipass

NASI EKSPERCI FINANSOWI POMOGĄ 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

credipass.pl

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

ul. Wołoska 22
02-675 Warszawa

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