

Barometr

Metrohouse & Credipass

credipass

metrohouse



Nr 22
III 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 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, 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



Kolejne wydanie raportu:

Data wydania:

- II połowa stycznia 2025
- II połowa kwietnia 2025

Zawartość:

- omówienie danych z IV kw. 2024
- omówienie danych z I kw. 2025

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	Słowem wstępu

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 - III 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
----	----------------------

Słowem wstępu

Rekordowa podaż mieszkań i mało klientów zdecydowanych na realizację transakcji. Czy to nie jest doskonały przepis na korekty cen? Na pewno taki scenariusz biorą pod uwagę wszyscy ci, którzy odkładają w czasie decyzję o zakupie licząc na to, że zarówno deweloperzy, jak i indywidualni sprzedający w końcu spuszczą z tonu i będzie można dokonać zakupu po znacznie niższych cenach niż dotychczas. Takiemu obrotowi spraw mogą też sprzyjać dość stanowcze działania Rady Polityki Pieniężnej, które prowadzą do utrzymania stóp procentowych na niezmiennych poziomach. Fakt ten ma bezpośrednie przełożenie zarówno na ceny kredytów hipotecznych, ale też na ich dostępność.

Póki co, zamiast spadków cen, deweloperzy wolą stosować różnego rodzaju promocje. Warto dość uważnie monitorować rynek, bo oprócz np. możliwości zakupu miejsca postojowego z dyskontem, pojawiają się pule lokali, zwykle we wczesnej fazie realizacji projektu, które można nabyć w „specjalnej cenie”.

Zamiast spadków pojawiają się jednak wzrosty cen. Taka konkluzja może towarzyszyć po zapoznaniu się z 22-gą edycją Barometru Metrohouse i Credipass. Nadal mamy do czynienia z kontynuacją cenowego rajdu. Nie są to lokalne podwyżki, które można by było uzasadnić specyfiką rynku, ale pojawiają się one masowo w większości największych miast. Według danych portalu RynekPierwotny.pl jeszcze

tylko w Poznaniu i w Łodzi spotkamy się z ofertami w średnich cenach za m kw. poniżej 10 000 zł. W Warszawie i Krakowie takie oferty nie zdarzają się już prawie wcale. Wśród mieszkań z drugiej ręki, spośród analizowanych w Barometrze miast, tylko w Łodzi średnia nie przekracza jeszcze tej kwoty. Póki co, zamiast spadków cen, deweloperzy wolą stosować różnego rodzaju promocje. Warto dość uważnie monitorować rynek, bo oprócz np. możliwości zakupu miejsca postojowego z dyskontem, pojawiają się pule lokali, zwykle we wczesnej fazie realizacji projektu, które można nabyć w „specjalnej cenie”.

Wraz z drożącymi mieszkaniami rosną też średnie kwoty zaciąganych na zakup kredytów hipotecznych. Dane Credipass pokazują, że w Warszawie w III kw. 2024. średni kredyt to prawie 630 tys. zł i jest on o prawie 160 tys. wyższy niż w analogicznym okresie 2023 r. W koszyku pozostałych największych miast dzisiejsze średnie zobowiązania kredytowe na zakup nieruchomości to prawie 540 tys. zł, czyli 130 tys. zł więcej niż przed rokiem. Porównując wolumen udzielonych kredytów w III kw. (19,8 mld zł) do II kw. (19,4 mld zł) widać wprawdzie pewien optymizm, ale oczekiwania bankowców są z pewnością jeszcze większe. Nie wiemy dokładnie, jak liczna grupa potencjalnych kredytobiorców oczekuje na informacje o ewentualnym wprowadzeniu nowego programu dopłat do kredytów, ale wejście na rynek takich osób może stanowić dodatkowy zastrzyk dla sektora bankowego. Nie należy jednak oczekiwać, że zainteresowanie programem będzie tak duże, jak przy Bezpiecznym Kredycie 2%, bo analizując założenia nowego programu grupa beneficjentów może być znacznie ograniczona.

Czy wiesz, że:



Rekordzistą wzrostów cen kw./kw. na rynku pierwotnym jest ponownie Wrocław (14 633 zł/+4,6%).



Spada udział zakupów inwestycyjnych – obecnie stanowi to 26 proc. sprzedaży na rynku wtórnym.



W dalszym ciągu zainteresowanie rynkiem mieszkań kształtuje się w niższych zakresach Indeksu Popytu.

Rynek wtórny



Marcin Jańczuk

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

Średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym

Transakcje przeprowadzone w III kw. 2024 r. przez pośredników Metrohouse dowodzą, że oczekiwanie na spadki cen na rynku wtórnym mieszkań jest złudne. W czterech na pięć analizowanych miast ceny są wyższe niż przed kwartałem. Najwyższe wzrosty cen kw./kw. widoczne są w Gdańsku i w Krakowie. W Gdańsku za m kw. płacimy już średnio 12 888 zł – czyli o 6,5 proc. więcej niż przed kwartałem i 21,8 proc. więcej niż przed rokiem.

W Krakowie średnia w transakcjach wzrosła do 14 787 zł (6 proc.), a ceny w ciągu ostatnich 12-stu miesięcy średnio o 20,5 proc. Rekordzistą wzrostów r/r jest Warszawa (26,8 proc.). Obecnie za m kw. należy zapłacić średnio 16 565 zł. Miastem, które jako jedyne z pięciu analizowanych odnotowuje spadki jest Łódź, gdzie w III kw. płaciliśmy o 1,1 proc. mniej niż na wiosnę.

Kształtowanie się średnich cen transakcyjnych mieszkań

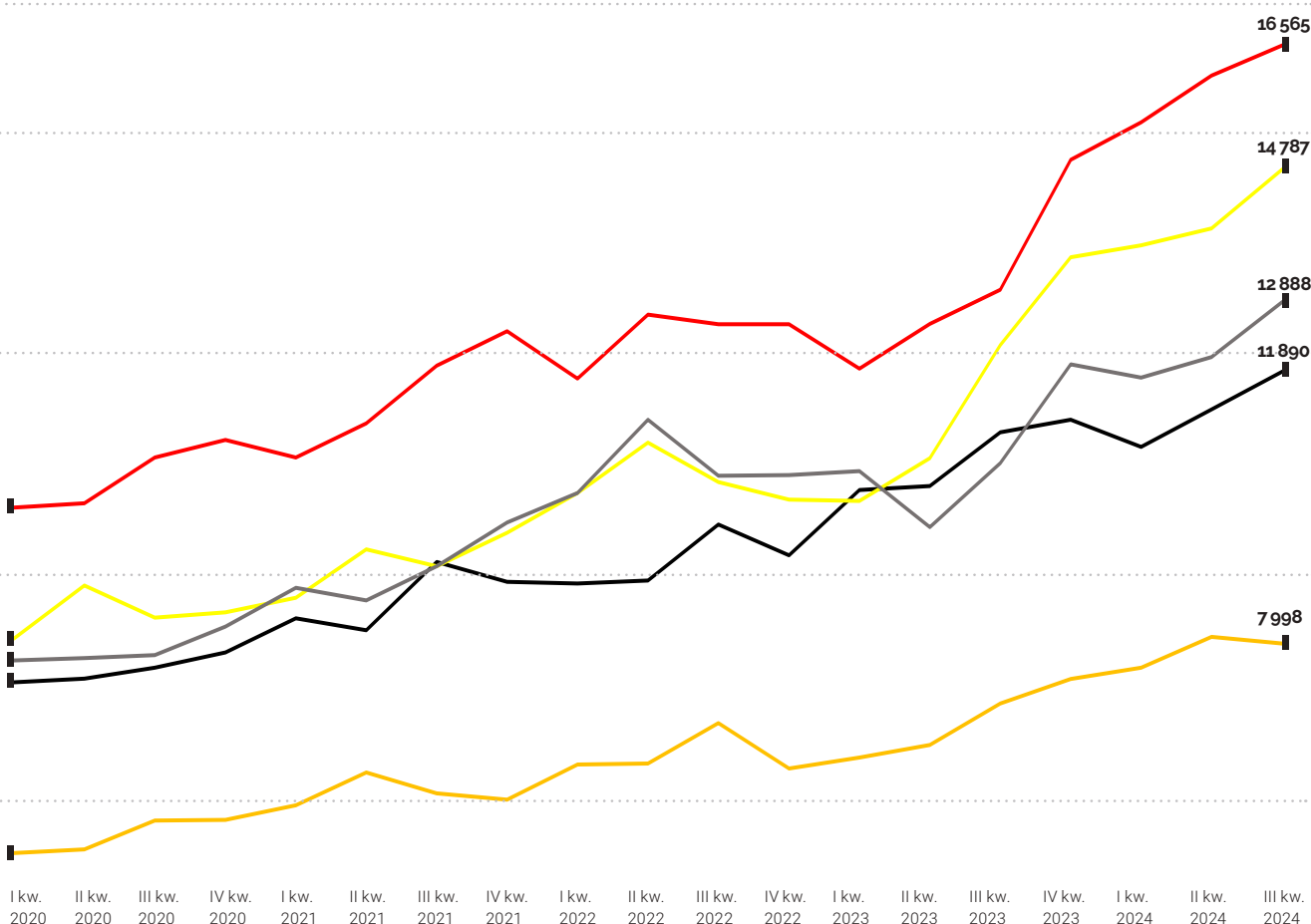
17500

15000

12000

9000

6000

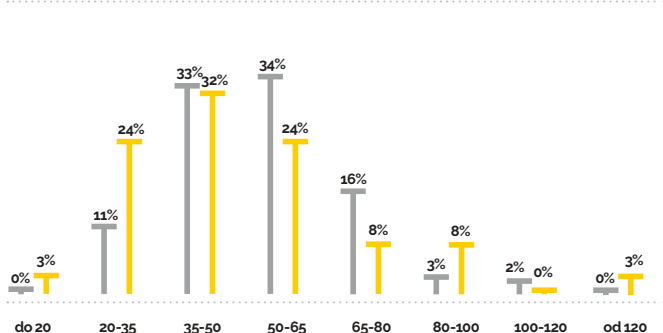


MIASTO	Średnia cena transakcyjna w III kw. 2024	Różnica kw./kw.	Różnica r/r	Różnica między pierwszą a ostatnią ceną ofertową	Negocjacje	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	11 890 zł	4,8%	7,9%	3,1%	2,0%	641 000 zł	53
Kraków	14 787 zł	6,0%	20,5%	2,4%	1,0%	639 000 zł	44
Warszawa	16 565 zł	2,7%	26,8%	5,5%	1,5%	803 000 zł	49
Gdańsk	12 888 zł	6,5%	21,8%	3,9%	0,8%	583 000 zł	46
Łódź	7 998 zł	-1,1%	12,0%	5,4%	3,5%	349 000 zł	44

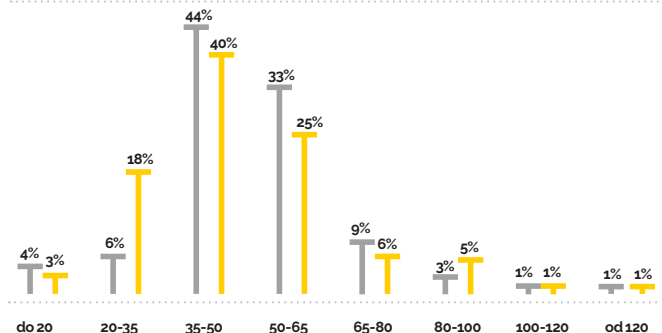
Powierzchnia (m²)

T 2023 kw. III T 2024 kw. III

Warszawa

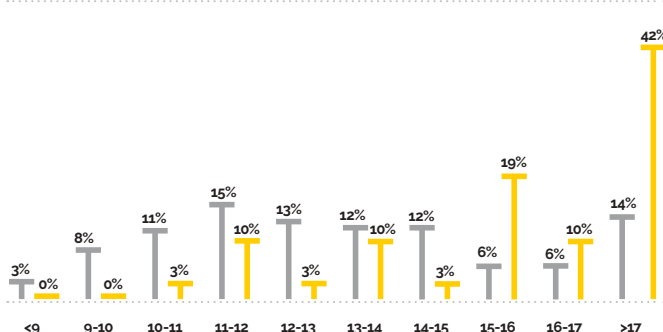


5 MIAST

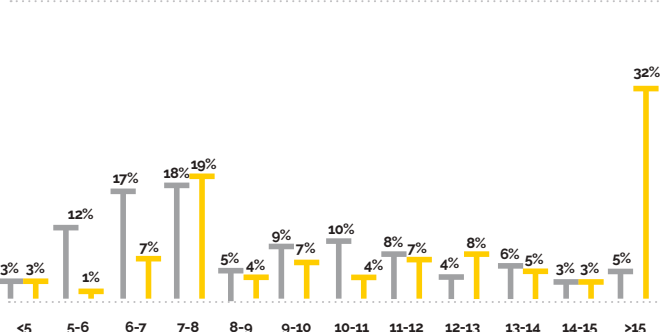


Cena za m² (w tys. PLN)

Warszawa

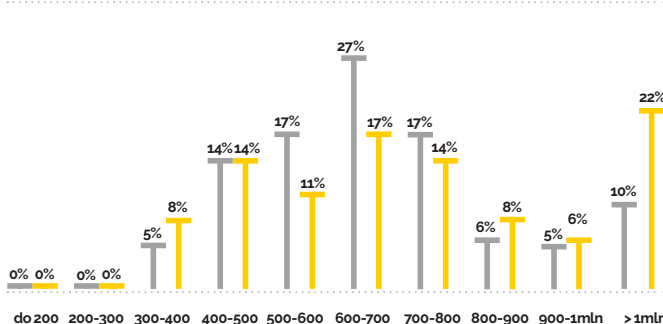


5 MIAST

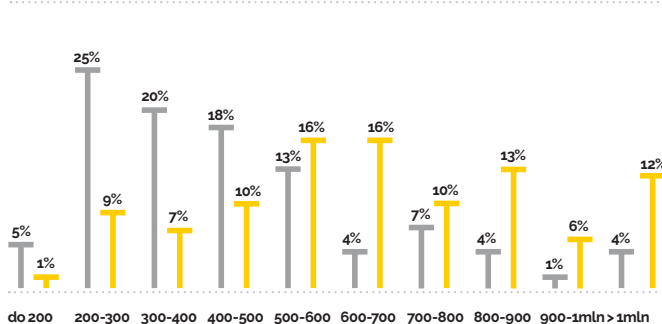


Cena całkowita (w tys. PLN)

Warszawa



5 MIAST

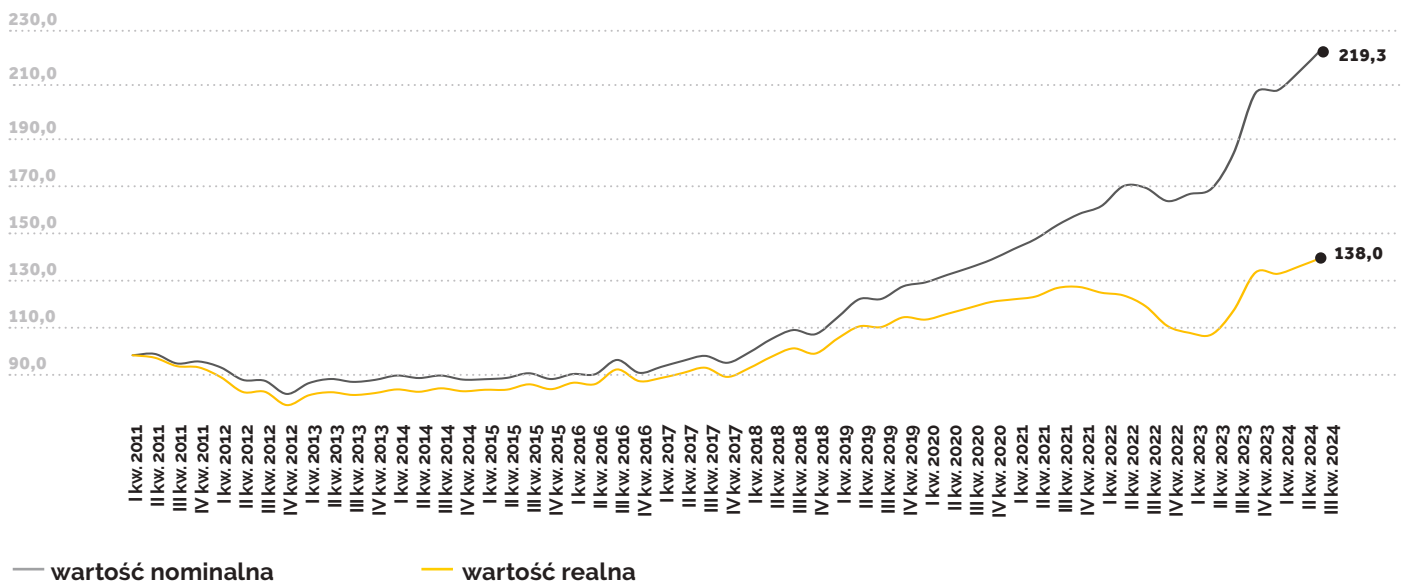


Parametry transakcji na rynku wtórnym

W dalszym ciągu najczęściej poszukiwanym, ale też najczęściej reprezentowanym w transakcjach metrażem nabywanych mieszkań jest zakres od 35 do 50 m kw. Jak widać, do łask wracają także mniejsze mieszkania. W stolicy takich transakcji sprzedaży mieszkań do 35 m kw. było 27 proc, a w innych największych miastach – 21 proc. Wzrost udziału małych mieszkań w koszyku transakcji podnosi też średnią cenę m kw., która w przypadku mniejszych metraży bywa wyższa niż w innych segmentach.

Wzrosty cen r/r widoczne są wtedy, gdy analizie poddamy ceny całkowite sprzedawanych mieszkań. W stolicy ponad dwukrotnie wzrósł w ciągu roku udział mieszkań nabywanych w kwotach powyżej 1 mln zł (obecnie to 22 proc.), podczas gdy w transakcjach na innych największych rynkach odsetek takich sprzedaży wzrósł z 4 do 12 proc.

Indeks cen mieszkań



Wyższe ceny w większości analizowanych miast oznaczają również kolejne rekordowe odczyty Indeksu cen mieszkań, który obecnie zatrzymuje się na poziomie 219,3 pkt. Obserwowane wzrosty średnich cen w transakcjach to także następstwo zmian jakościowych produktów mieszkaniowych będących przedmiotem sprzedaży, gdzie mocną pozycję mają mieszkania o podwyższonym standardzie.

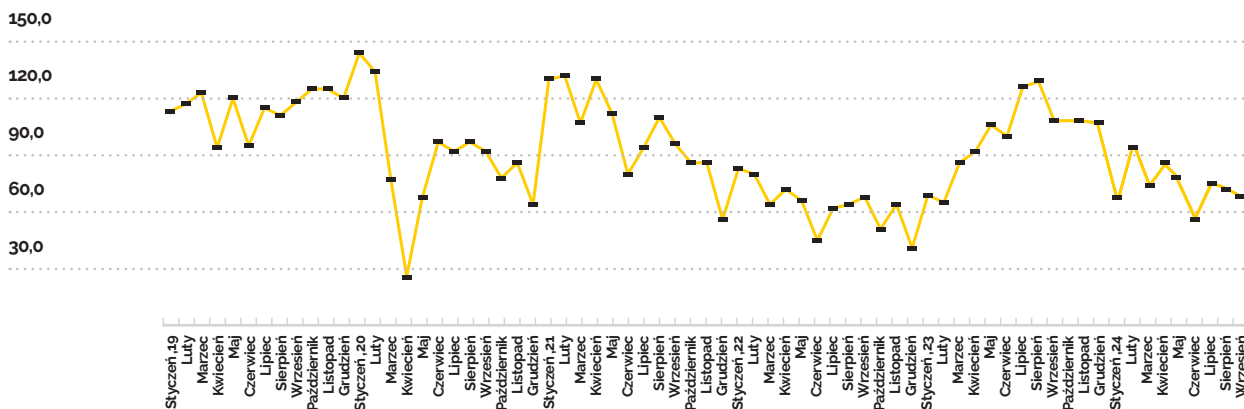
W erze wysokich stóp procentowych oraz coraz wyższych cen nieruchomości najmniej stabilną częścią rynku jest sektor mieszkań popularnych adresowany głównie do klientów finansujących zakup za pomocą kredytu hipotecznego. W takich momentach mieszkania z wyższej półki zaczynają odgrywać coraz większą rolę w transakcjach.

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

Od początku 2024 r. Indeks Popytu kształtuje się na znacząco niższych poziomach niż w 2023 r. Także ostatni kwartał nie przyniósł w tym zakresie większych zmian. Brak zainteresowania zakupami na rynku nieruchomości to pochodna wielu czynników, a poszukiwanie winowajcy jedynie w dezinformacji w zakresie wprowadzenia nowego progra-

mu dopłat nie wydaje się być właściwe. U podstaw braku decyzyjności klientów leżą m.in. uwarunkowania związane z wysokimi stopami procentowymi, a co za tym idzie ograniczoną zdolnością kredytową, która w erze wysokich cen mieszkań znacząco studzi zapał do zakupu własnego M.



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

Mając na uwadze dużą podaż mieszkań na sprzedaż oraz niższą aktywność klientów kupujących czas sprzedaży w porównaniu do analogicznego okresu zeszłego roku można uznać za dość dobry. Jeżeli porównamy go jednak do II kw. br. widać duże zmiany – zwłaszcza w Warszawie, gdzie widoczne jest wydłużenie czasu oczekiwania na transakcję o nieco ponad miesiąc. W tabeli transakcji spotkamy jednak skrajnie różne czasy sprzedaży – od transakcji zawieranych w ciągu kilku dni od pojawienia się oferty na rynku, do mieszkań sprzedawanych dopiero po kilkunastu miesiącach i korekcie ceny sięgającej ponad 20 proc. pierwszej ceny ofertowej. To pokazuje, jak duże znaczenie ma rzetelna wycena lokalu przed sprzedażą.

	III kw. 2023	III kw. 2024
Warszawa	108	105
5 największych miast	123	92
pozostałe miasta	114	107

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

Nie jest szczególnym zaskoczeniem, że Mokotów nadal zajmuje pierwsze miejsce pod względem liczby przeprowadzanych transakcji. Dobry wizerunek tej dzielnicy oraz dostęp do zróżnicowanych cenowo mieszkań powoduje, że od lat ta dzielnica radzi sobie doskonale w różnorodnych

rankingach. Czołówkę dzielnic „na tak” uzupełniają Ursynów, Wola i Śródmieście, które choć jest najdroższą lokalizacją w stolicy to nadal jest pożądanym miejscem do zamieszkania – dostępnym jednak dla coraz bardziej nielicznych nabywców.

Dzielnica	II - III kw. 2024
Bemowo	8,9%
Białołęka	2,5%
Bielany	5,1%
Mokotów	14,5%
Ochota	3,8%
Praga-Południe	3,8%
Praga Północ	2,0%
Rembertów	1,3%
Śródmieście	10,1%
Targówek	5,1%
Ursus	7,6%
Ursynów	12,9%
Wawer	1,5%
Wesoła	2,5%
Wilanów	1,3%
Włochy	2,5%
Wola	12,2%
Żoliborz	2,5%

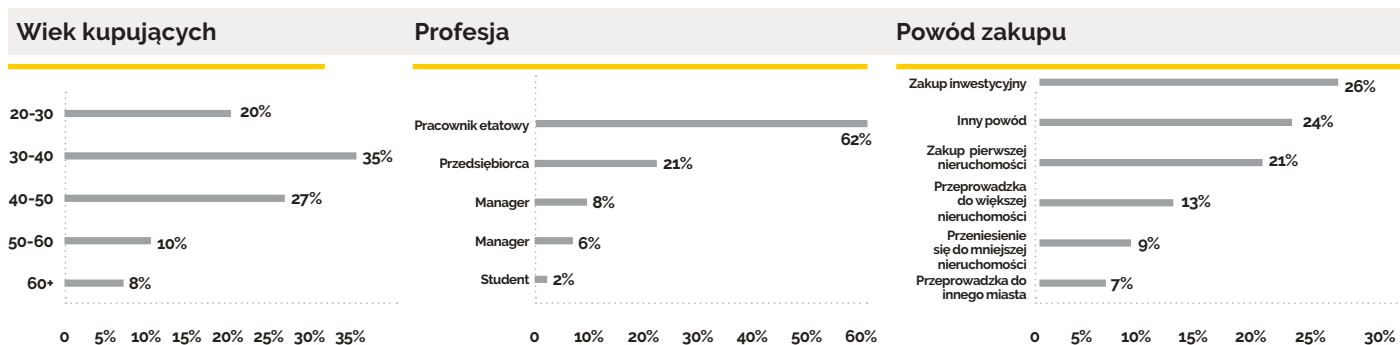


Metodologia: Wyniki w oparciu o transakcje sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym realizowane przez pośredników Metrohouse w II i III kw. 2024 r.

Profil Kupujących

Osoby poniżej 30 roku życia stanowią 20 proc. nabywców mieszkań za pośrednictwem Metrohouse w III kw. 2024 r. To o 4 pkt proc. mniej niż w poprzednim kwartale. Dominuje grupa kupujących między 30-stym a 40-stym rokiem życia. Zakupy inwestycyjne utrzymują się na podobnym poziomie. Według

deklaracji z ankiet, 26 proc. sprzedaży dotyczy właśnie mieszkań nabywanych jako inwestycja (w poprzednim kwartale było to 25 proc.). Dość zbliżony wynik widoczny też jest w przypadku pierwszych zakupów mieszkania. Takie zakupy stanowią 21 proc. sprzedaży wobec 23 proc. przed kwartałem.

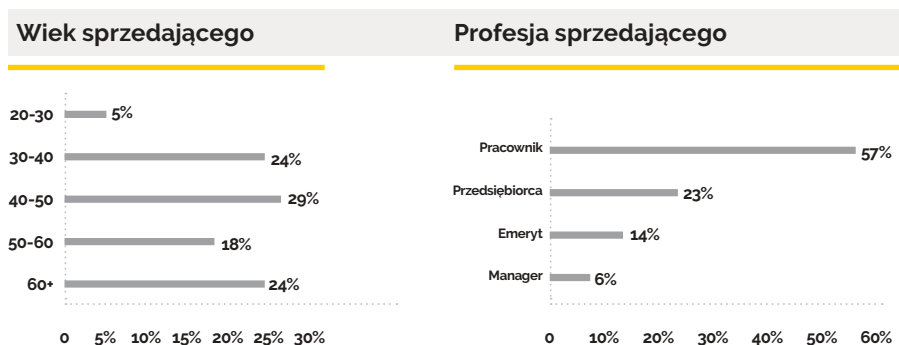


Wiek	Średnia cena transakcyjna	Średni metraż	Profesja	Średnia cena transakcyjna	Średni metraż	Powód	Średnia cena transakcyjna	Średni metraż
20-30	409 000 zł	52	Emeryt	338 000 zł	45	Przeniesienie się do innego miasta	363 000 zł	48
30-40	457 000 zł	60	Manager	697 000 zł	74	Przeprowadzka do mniejszej nieruchomości	361 000 zł	52
40-50	397 000 zł	48	Pracownik	374 000 zł	50	Przeprowadzka do większej nieruchomości	655 000 zł	69
50-60	386 000 zł	46	Przedsiębiorca	517 000 zł	57	Zakup inwestycyjny	398 000 zł	49
60+	450 000 zł	45	Student	479 000 zł	38	Zakup pierwszej nieruchomości	462 000 zł	53

Profil Sprzedających

29 proc. wszystkich sprzedających mieszkania stanowią osoby w wieku 40-50 lat. Warto zwrócić uwagę, że 24 proc. zbywców to osoby powyżej 60-tego roku życia. Nie ma zbyt

dużej korelacji pomiędzy ceną sprzedawanego lokalu a grupą wiekową sprzedającego.



Wiek	Średnia cena transakcyjna	Średni metraż	Profesja	Średnia cena transakcyjna	Średni metraż
20-30	406 000 zł	40	Emeryt	367 000 zł	50
30-40	448 000 zł	49	Manager	639 000 zł	52
40-50	421 000 zł	49	Pracownik etatowy	372 000 zł	48
50-60	440 000 zł	54	Przedsiębiorca	548 000 zł	55
60+	419 000 zł	60	Student	475 000 zł	57

Metodologia: Profil Kupującego i Sprzedającego powstaje na bazie ankiet potransakcyjnych prowadzonych wśród agentów Metrohouse.



Rynek pierwotny



Andrzej Prajsnar

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

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

Trzeci kwartał bieżącego roku w największych miastach upłynął pod znakiem nieco mniejszej sprzedaży deweloperów. Mimo tego, ceny metrażu nie spadały.

Dane BIG DATA RynekPierwotny.pl wskazują, że miniony kwartał cechował się o 13% mniejszą sprzedażą deweloperów z sześciu największych rynków względem

okresu kwiecień - czerwiec. Równocześnie spadła liczba wprowadzonych na największe rynki nowych ofert (o 6% względem II kw. 2024 r.). Warto sprawdzić, jak w takich warunkach kształtowały się ofertowe ceny nowych mieszkań z sześciu największych miast. Na wszystkich badanych rynkach pierwotnych były widoczne kwartalne wzrosty cen, lecz ich poziom mocno się różnił.

Wszędzie wzrosty, ale ich skala bardzo zróżnicowana

Podobnie jak we wcześniejszych analizach, eksperci RynekPierwotny.pl najpierw wzięli pod uwagę średnie ofertowe ceny 1 mkw. nowych mieszkań.

Pod koniec III kw. 2024 roku wspomniane średnie stawki z cenników firm deweloperskich prezentowały się następująco:

Warszawa	Kraków	Łódź
17 858 zł/wzrost o 1,0%	16 393 zł/wzrost o 0,7%	11 535 zł/wzrost o 2,5%
Wrocław	Poznań	Gdańsk
14 633 zł/wzrost o 4,6%	13 289 zł/wzrost o 1,7%	15 909 zł/wzrost o 3,6%

Na wyróżnienie zasługuje nie tylko fakt, że nowy metraż wszędzie podrożał. Zróżnicowana skala wzrostów również jest godna uwagi. Najmniejsze kwartalne zmiany odnotowano tam, gdzie deweloperzy skupili się na uzupełnianiu podaży tańszymi ofertami. Mowa o dwóch największych miastach kraju, czyli Warszawie i Krakowie. Nieco odmienną strategię przyjęli inwestorzy działający

na terenie Wrocławia. W Stolicy Dolnego Śląska na skutek wprowadzania droższych nowych inwestycji wyraźnie wzrósł bowiem ofertowy udział mieszkań deweloperskich z ceną 15 001 zł/mkw. - 20 000 zł/mkw. Co ciekawe, podobna zmiana miała miejsce również w Krakowie, ale zrównoważył ją m.in. spadek znaczenia rynkowego najdroższych lokali (kosztujących ponad 20 000 zł/mkw.).

Zmiany średniej ofertowej ceny 1 m kw. nowych mieszkań w metropoliach (III kw. 2024 r./II kw. 2024 r.)

Miasto	Średnia ofertowa cena 1 m kw. nowych mieszkań - III kw. 2024 r.	Średnia ofertowa cena 1 m kw. nowych mieszkań - II kw. 2024 r.	Kwartalna zmiana średniej ofertowej ceny 1 m kw. nowych mieszkań
Warszawa	17 858 zł	17 688 zł	+1,0%
Kraków	16 393 zł	16 285 zł	+0,7%
Łódź	11 535 zł	11 257 zł	+2,5%
Wrocław	14 633 zł	13 996 zł	+4,6%
Poznań	13 289 zł	13 071 zł	+1,7%
Gdańsk	15 909 zł	15 349 zł	+3,6%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych RynekPierwotny.pl

Łódź: struktura sprzedaży przesunęła się cenowo ...

Ciekawie prezentuje się również poniższy wykres. Pokazuje on rozkład ofertowych cen 1 mkw. sprzedanych lokali deweloperskich w metropoliach (z III kw. 2024 r.). Taki rozkład względem II kwartału 2024 r. znacząco zmienił się w prawie wszystkich analizowanych miastach (poza Poznaniem). Bardzo wyraźne zmiany dotyczyły Łodzi, gdzie wzrósł udział w sprzedaży lokali z ceną 1 mkw. od 15 001 zł do 20 000 zł (+16 punktów procentowych - p.p.). Mocno natomiast spadło znaczenie sprzedażowe nowych łódzkich mieszkań kosztujących 8 001 zł/mkw. - 9 000 zł/mkw. (-13 p.p.). Pod koniec III kw. 2024 r. takie lokale stanowiły już tylko 11% oferty deweloperów z Łodzi.

Sprzedażowy udział nowych mieszkań kosztujących 15 001 zł/mkw. - 20 000 zł/mkw. mocno wzrósł również w Krakowie (+16 p.p. względem II kw. 2024 r.), ale ta zmiana w największym stopniu odbyła się kosztem bardzo drogiej lokali za ponad 20 000 zł/mkw. Interesująca sytuacja dotyczyła także Wrocławia, gdzie większy udział w sprzedaży (względem II kw. 2024 r.) miały tańsze mieszkania kosztujące: 9 001 zł/mkw. - 10 000 zł/mkw. (+6 punktów procentowych) oraz 10 001 zł/mkw. - 12 000 zł/mkw. (+7 p.p.). Rodzi się pytanie, czy oferta nowych lokali z takimi cenami zostanie szybko odbudowana.

Mieszkania z czterocyfrową ceną 1 mkw. już nieliczne

W ramach podsumowania eksperci portalu RynekPierwotny.pl zwrócili uwagę na ciekawą statystykę dotyczącą udziału mieszkań, które kosztują (ofertowo) do 10 000 zł/mkw.

- » **Warszawa** - 0,9% oferty deweloperów
- » **Kraków** - 0,3% oferty deweloperów
- » **Łódź** - 27,6% oferty deweloperów

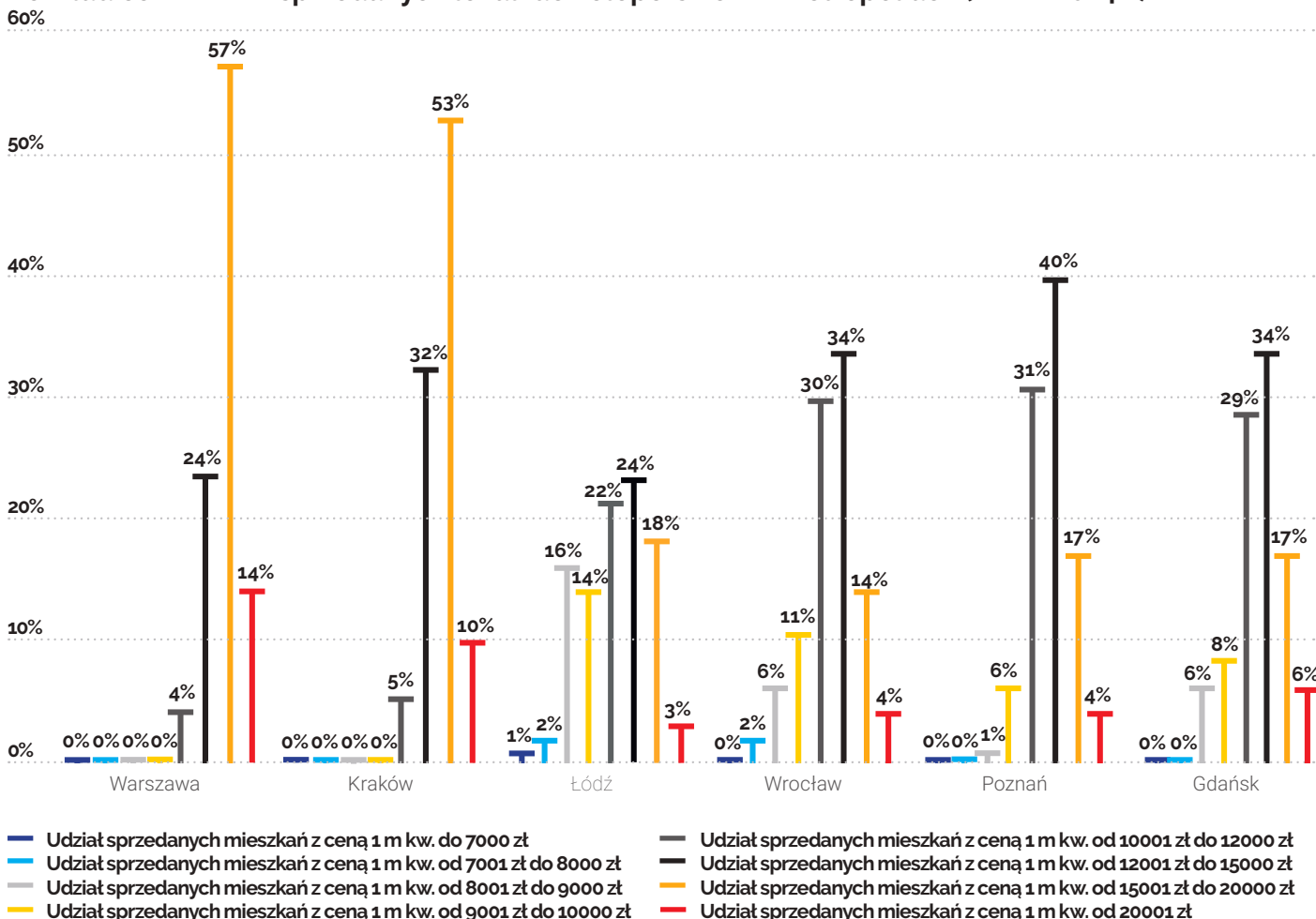
Wciąż stosunkowo wysoki wynik z Łodzi nie dziwi. Warto jednak podkreślić, że jeszcze kwartał wcześniej analogiczny „łódzki”

Pod koniec września 2024 r. w największych miastach udział takich lokali przedstawiał się następująco:

- » **Wrocław** - 3,3% oferty deweloperów
- » **Poznań** - 10,9% oferty deweloperów
- » **Gdańsk** - 6,9% oferty deweloperów

odsetek nowych mieszkań z ceną do 10 000 zł/mkw. wynosił 37%.

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

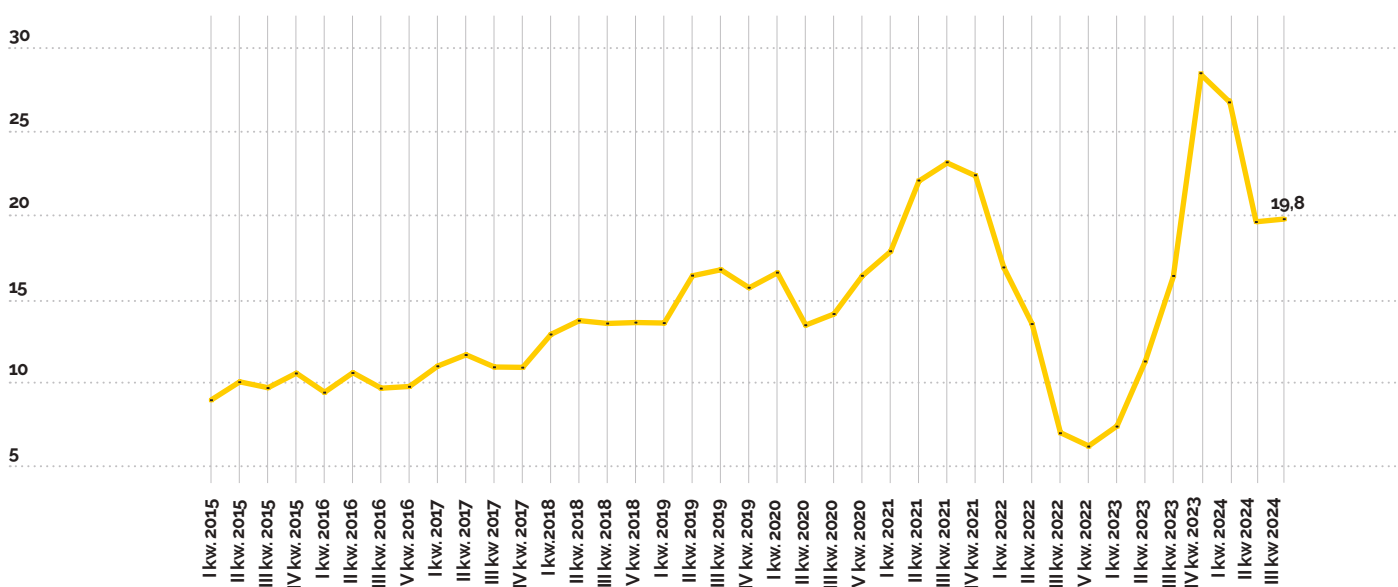
Zaledwie w poprzednim kwartale mogliśmy jeszcze dyskutować o nowym projekcie dotyczącym programu rządowego wsparcia kredytobiorców Kredyt #naStart i rozmawiać o perspektywie jego wprowadzenia w styczniu 2025 roku. Po trzecim kwartale 2024 r. wiemy już, że są coraz mniejsze szanse na wejście tego programu w życie. Projekt programu zatrzymał się na fazie projektu, a brak jednolitej politycznej wizji rozwoju mieszkalnictwa w Polsce oddalił porozumienie, co do finalnych jego warunków. Na ten moment ani rynek, ani banki a przede wszystkim przyszli kredytobiorcy nie wiedzą czego się spodziewać.

W projekcie polskiego budżetu na rok 2025 w ujęciu zadaniowym zostało przewidziane 3,36 mld zł na cel „budownictwo i mieszkalnictwo”, w tym na obsługę już istniejących programów wsparcia kredytobiorców. Na lata 2025-2027 przewidziano w sumie 8,78 mld zł na ten cel. Są to środki na szeroko rozumiane inicjatywy mające przełożyć się na zwiększenie dostępności mieszkań. Jeśli chodzi o bezpośrednie wsparcie dla osób nabywających pierwsze mieszkanie, to zgodnie z tym dokumentem,

należy oczekiwać utrzymania programu „Mieszkanie bez wkładu własnego” (spłaty rodzinne i gwarancje BGK). Jest w nim także mowa o „dopłatach do rat kredytów hipotecznych udzielanych na zakup lub budowę pierwszego mieszkania albo domu jednorodzinnego oraz wsparcie systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe (program „Pierwsze Mieszkanie”)", ale bez dodatkowych szczegółów.

Czekamy także na decyzje dotyczące nowego wskaźnika referencyjnego. Nie WIBOR, nie WIRON, to może WIRF? Narodowa Grupa Robocza ds. wskaźników referencyjnych nadal pracuje nad nowym wskaźnikiem i mimo opóźnienia w pracach zapewnia, że skończą je przed końcem 2027 roku. W ostatnich komunikatach padła sugestia odnośnie nowej stawki o nazwie WIRF (Warszawski Indeks Rynku Finansowego). Nie wiemy jednak, na ile jest to badanie reakcji rynku na tę informację czy faktycznie jest ona brana pod uwagę. W kwestii nowego wskaźnika może być jeszcze wiele zaskoczeń.

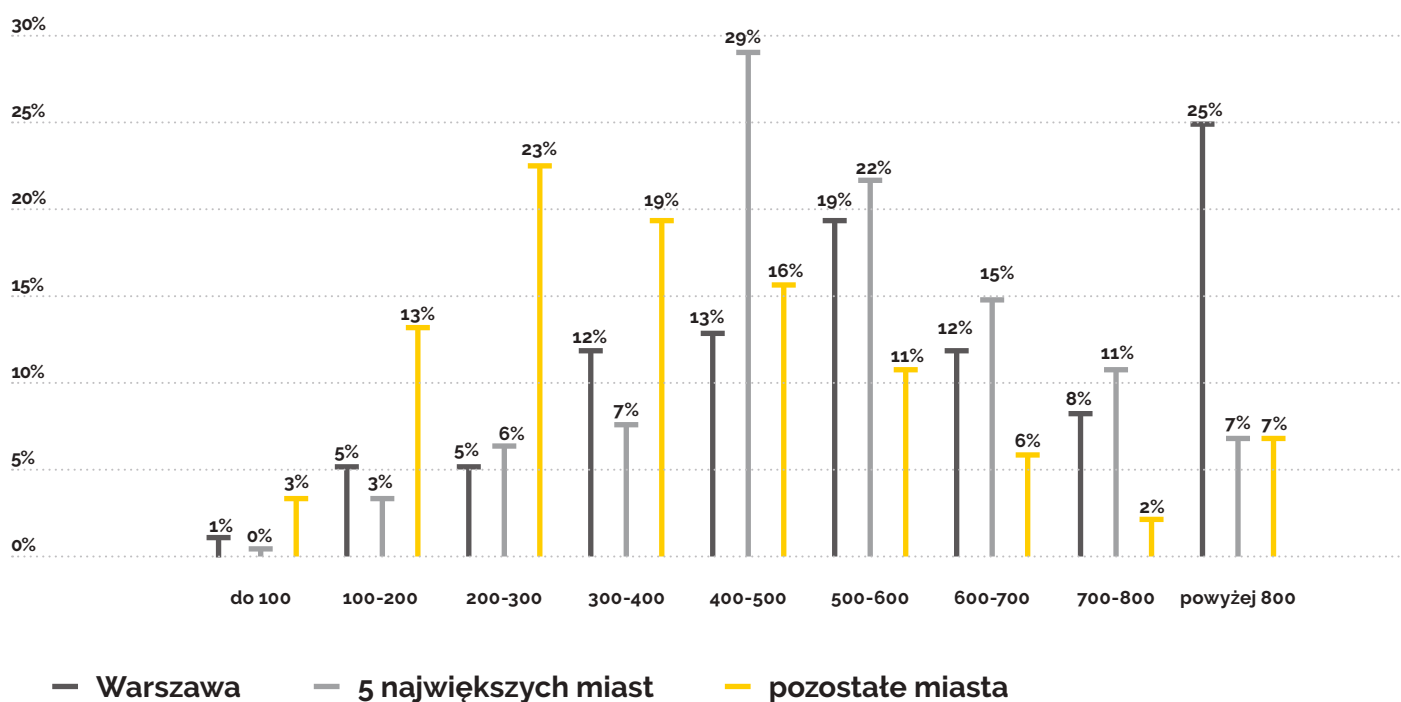
Wartość nowo podpisanych umów o kredyt hipoteczny (kwartalnie w mld zł)



Wolumen prawie 20 mld zł sprzedanych kredytów hipotecznych w III kw. 2024 r. jest wprawdzie wynikiem lepszym porównując kw./kw. i r/r, ale w dalszym ciągu nie są to zapewne wartości, które byłyby satysfakcjonujące dla rynku bankowego. Oczekiwanie na uruchomienie programów

dopłat do kredytów stanowi blokadę dla części potencjalnych kredytobiorców, którzy mogliby dodatkowo zasilić grupę klientów instytucji bankowych, ale póki co śledzą aktualne doniesienia odnośnie ewentualnego terminu rozpoczęcia programu.

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



Już prawie co czwarty kredyt udzielany w Warszawie za pośrednictwem ekspertów Credipass jest wyższy niż 800 tys. zł. To znacznie więcej niż przed kwartałem, kiedy odsetek ten wynosił 16 proc. Jednocześnie 64 proc. wszystkich zaciąganych kredytów przekracza 500 tys. zł, co jest także wyższym wynikiem niż w poprzednim kwartale, kiedy było to 56 proc.

W koszyku największych pięciu miast (oprócz Warszawy) dominują kredyty w przedziale 400-600 tys. zł stanowiące 51 proc. wszystkich udzielanych kredytów. To dokładnie tyle, ile w II kw. br. W pozostałych miastach zaciągane zobowiązania są na niższym poziomie. 74 proc. kredytów dotyczy kwot niższych niż 500 tys. zł.

Średnia kwota kredytu hipotecznego

Miasto	I kw. 2023	II kw. 2023	III kw. 2023	IV kw. 2023	I kw. 2024	II kw 2024	III kw 2024
Warszawa	450 234 zł	445 030 zł	471 019 zł	454 252 zł	466 345 zł	557 872 zł	629 367 zł
5 największych miast	395 836 zł	418 078 zł	409 712 zł	411 061 zł	450 122 zł	518 388 zł	539 627 zł
pozostałe miasta	351 032 zł	351 910 zł	345 017 zł	383 202 zł	357 900 zł	378 220 zł	358 408 zł

Jak widać, w największych miastach średnie kwoty wnioskowanych kredytów są dużo wyższe niż te z II kw. 2024 r. W Warszawie zaciągaliśmy kredyty średnio o ponad 70 tys. zł wyższe, a w innych dużych miastach o 20 tys. Jedynie poza największymi miastami średnie kwoty kredytów spadły. W przypadku Warszawy to już drugi tak duży wzrost średniej w dwóch kolejnych kwartałach.

Niewątpliwie ma na to wpływ utrzymujący się wysoki poziom cen mieszkań oraz fakt, że na kredyty hipoteczne mogą sobie pozwolić w dużej mierze osoby zarabiające znacznie powyżej średniej. Nabywają oni zwykle także produkty spoza segmentu popularnego, w lepszych lokalizacjach i standardzie – co ma niewątpliwie wpływ także na kwoty wnioskowanych kredytów.

Wysokość raty kredytu

Zgodnie z przewidywaniami i symulacjami, mamy lekki wzrost inflacji w III kwartale 2024 r. W lipcu wyniosła ona 4,2%, w sierpniu 4,3% a we wrześniu 4,9%. Zdaniem analityków inflacja pod koniec roku utrzyma się w okolicach 5% i potwierdza to projekcja inflacji Narodowego Banku Polskiego. Niestety nowe szczyty inflacyjne dopiero przed nami i przewidywane są na pierwszą połowę 2025 roku. W jednym z najbardziej pesymistycznym scenariuszy inflacja nie powinna przekroczyć 10%. Aktualne założenia budżetowe oraz projekcja inflacji sugeruje, że do celu inflacyjnego, czyli inflacji na stabilnym poziomie 2,5% dojdziemy dopiero w 2027 roku. Nie wiemy jak po drodze do tego celu będzie się zachowywała Rada Polityki Pie-

niężnej w swoich decyzjach o ewentualnych obniżkach stóp procentowych.

Sierpień był miesiącem, w którym mogliśmy wyraźnie odczuć spadek stałego oprocentowania kredytów. Przy posiadaniu min. 20% wkładu własnego byliśmy w stanie uzyskać oprocentowanie nawet na poziomie 6,4-6,5%. Są to warunki kredytów, które były dostępne na przełomie 2021 i 2022 roku. To świetna okazja do przestudiowania warunków swoich umów kredytowych i sprawdzenia, czy jesteśmy w stanie obniżyć swoją ratę i całkowity koszt kredytu.

Średnia miesięczna rata kredytu hipotecznego

Cena mieszkania	IV kw. 2023		I kw. 2024		II kw. 2024		III kw. 2024	
	zmiennie	stałe	zmiennie	stałe	zmiennie	stałe	zmiennie	stałe
800 000 zł	4 718 zł	4 335 zł	4 696 zł	4 431 zł	4 709 zł	4 496 zł	4 344 zł	4 172 zł
500 000 zł	2 949 zł	2 709 zł	2 935 zł	2 769 zł	2 943 zł	2 810 zł	2 715 zł	2 607 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 III kw. 2024 r. 2 715 zł raty kredytu przy racie zmiennej, a przy racie okresowo stałej 2 607 zł. Wartości te są ok. 200 zł niższe w porównaniu

do poprzedniego kwartału. Z kolei kupując mieszkanie za 800 tys. zł miesięczne zobowiązania wyniosą odpowiednio 4 344 zł i 4 172 zł. Tu porównując kwartał do kwartału w obu przypadkach spadek średniej raty wyniósł aż 400 zł.

Zdolność kredytowa

Pomimo dość atrakcyjnego oprocentowania kredytów, możliwości Polaków do zaciągania nowych zobowiązań nie zwiększyły się znacząco. W III kwartale 2023 roku zmieniliśmy sposób wyliczania zdolności kredytowej dla naszych trzech modelowych gospodarstw. Mamy już dane, jak na przestrzeni ostatnich pięciu kwartałów zmieniła się zdolność kredytowa. Jak pokazują wyniki, te zmiany nie są spektakularne. Jednocześnie w tym czasie ceny

nieruchomości w Polsce wzrosły w niektórych lokalizacjach nawet o kilkadziesiąt procent. Siła nabywczą Polaków niestety maleje. Widzimy to też po rekordowej ilości ogłoszeń sprzedaży nieruchomości. Brak spadków stóp procentowych, restrykcyjna polityka kredytowa banków oraz brak jednoznacznej odpowiedzi w kwestii programu rządowego dla kredytobiorców, powoduje spowolnienie na rynku mieszkaniowym i kredytowym.

Średnia zdolność kredytowa

Kredytobiorca	III kw. 2023	IV kw. 2023	I kw. 2024	II kw. 2024	III kw. 2024
Rodzina 2+2	715 000 zł	711 000 zł	753 000 zł	771 000 zł	741 000 zł
Para nieformalny związek	760 000 zł	755 000 zł	746 000 zł	742 000 zł	766 000 zł
Singiel	472 000 zł	470 000 zł	469 000 zł	480 000 zł	474 000 zł

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



Marta Żótkowska

Country Manager
Metrohouse Franchise S.A.

Dla sprzedających mieszkania, III kw. 2024 r. był czasem niecierpliwego wyczekiwania na klientów, którzy byliby w stanie zaakceptować proponowane w ofertach ceny. W podobny tryb weszli też deweloperzy. Wysoka podaż mieszkań na obu rynkach powoduje, że finalizacja transakcji staje się coraz bardziej pracochłonnym i kosztochłonnym zajęciem. Jak na razie minęły już czasy, kiedy uruchamiana inwestycja spotykała się z natychmiastową reakcją rynku, a kompaktowe mieszkanie wystawione do sprzedaży w popularnej dzielnicy znikałoby z oferty w ciągu kilku dni.

Obecny obraz różni się od rzeczywistości z III kw. 2023 r., kiedy napędzany rządowymi dopłatami rynek nie był w stanie zaspokoić popytu na mieszkania. Nie można już mówić o klasycznych cyklach koniunkturalnych, bo zaburzone zewnętrznymi interwencjami mechanizmy kształtowania się popytu i podaży, podlegają

daleko idącej deformacji, której następstwem są m.in. nienaturalne wzrosty cen mieszkań. Niekiedy są one spektakularne – tak jak w Krakowie, gdzie według danych naszego raportu, średnie ceny transakcyjne na rynku wtórnym w ciągu ostatnich 5-ciu lat uległy podwojeniu.

Obecne poziomy cen są więc trudne do zaakceptowania przez potencjalnych nabywców, którzy muszą wykazać się coraz wyższą zdolnością kredytową, co w kontekście utrzymujących się wysokich stóp procentowych jest dość trudnym zadaniem. Nagminnie zdarza się, że zdolność nie pozwala na kupno lokalu adekwatnego np. do wielkości rodziny. Brak alternatyw w postaci powszechnego budownictwa społecznego sprawia, że wynajem na warunkach komercyjnych oraz zakup na własność stają się jedynymi opcjami na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.



Tomasz Przyrowski

Prezes Zarządu
Credipass Polska S.A.

W trzecim kwartale 2024 roku temat wysokiego poziomu oprocentowania kredytów hipotecznych w Polsce był szeroko komentowany w mediach, co podkreśla rosnący niepokój związany z kosztami finansowania nieruchomości. To efekt publikacji danych Europejskiego Banku Centralnego i uplasowania się Polski na pierwszym miejscu jeśli chodzi o wysokość oprocentowania kredytów hipotecznych. Zgodnie z danymi EBC średnie oprocentowanie tych kredytów w Polsce wyniosło 7,83%, na drugim miejscu znalazły się Węgry z 6,73%. Dla porównania przykładowo w Finlandii wskaźnik ten wynosi 4,2% a we Francji czy Niemczech jest jeszcze niższy.

Taka sytuacja to efekt złożonych czynników, w tym polityki pieniężnej prowadzonej przez Radę Polityki Pieniężnej, która aktualnie przyjęła strategię „wait-and-see”, mimo obniżającej się inflacji. Obecne stopy procentowe pozostały bez zmian, co w bezpośredni sposób wpływa na poziom kosztów kredytów dla klientów indywidualnych i przedsiębiorstw.

Na oprocentowanie kredytów hipotecznych istotny wpływ ma również strategia banków w zakresie polityki kredytowej, szczególnie w odniesieniu do poziomu marż. W odpowiedzi na zmieniające się warunki rynkowe, banki zaczęły obniżać swoje marże, co czyni obecne oferty kredytowe jednymi z najbardziej atrakcyjnych od początku roku. Jest to dobra wiadomość zarówno dla osób planujących zakup nieruchomości, jak i dla tych, którzy już posiadają kredyty, ponieważ stwarza to realne możliwości refinansowania zobowiązań na korzystniejszych warunkach.

W tym kontekście kluczową rolę odgrywają Ekspertsi finansowi, którzy pełnią funkcję nie tylko na etapie organizacji finansowania nieruchomości, ale również wsparcia dla klientów na dalszych etapach spłaty kredytu. Ich zadaniem jest monitorowanie sytuacji finansowej klienta i rynku, aby w odpowiednich momentach rekomendować najkorzystniejsze rozwiązania.

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

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