

# BAROMETR METROHOUSE I CREDIPASS

Najnowsze dane  
z rynku mieszkaniowego  
i kredytów hipotecznych.

Wydanie 17  
II kwartał 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 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.

## KOLEJNE WYDANIA RAPORTU

### Data wydania

### Zawartość

II połowa października 2023

omówienie danych z III kw. 2023

II połowa stycznia 2024

omówienie danych z IV kw. 2023

Ten i następane wydania raportów dostępne są do pobrania na [metrohouse.pl](http://metrohouse.pl)

## 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 Sp. z o.o.**

**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 Sp. z o.o., 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: **Emilia Banacka (Metrohouse Franchise)**

Za analizę rynku pierwotnego w niniejszym raporcie odpowiada portal [RynekPierwotny.pl](http://RynekPierwotny.pl)





## SPIS TREŚCI:

2. Polityka prywatności. Ogólne informacje o raporcie
4. Podsumowanie
5. Średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym
6. Parametry transakcji na rynku wtórnym
7. Indeks cen mieszkań. Indeks popytu
8. Czas sprzedaży. Zainteresowanie dzielnicami Warszawy
9. Profil kupujących i sprzedających
10. Rynek pierwotny: Podsumowanie
11. Rynek pierwotny: Rozkład cen
12. Kredyty hipoteczne: Wartość nowych umów kredytowych
13. Kredyty hipoteczne: Wysokość kredytów hipotecznych i średnia kwota kredytów
14. Kredyty hipoteczne: Średnia zdolność kredytowa i rata kredytu

## PODSUMOWANIE

Gdybyśmy chcieli w oryginalny sposób podsumować II kwartał br. na rynku nieruchomości i kredytów hipotecznych, musielibyśmy po prostu odmienić termin „Bezpieczny Kredyt 2%” przez wszystkie przypadki. Zapowiedzi wejścia w życie ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, której częścią jest niniejszy program, rozgrzały do czerwoności zarówno potencjalnych kredytobiorców, jak i deweloperów, pośredników i indywidualnych sprzedających, którzy w nowym projekcie upatrywali szansy na poprawę płynności nieco okrytego marazmem rynku mieszkań.

Fala potencjalnych nabywców mieszkań, która przetoczyła się przez rynek, widoczna jest choćby w prowadzonym w Barometrze Indeksie Popytu, w którym wskazania przekroczyły dawno już nie widziany poziom 100 pkt. Oznacza to, że II kw. upłynął pod znakiem wchodzenia na rynek wyjątkowo licznej grupy potencjalnych nabywców, którzy intensywnie współpracowali z pośrednikami, m.in. oglądając oferty i składając zapytania. W kontekście zwiększonego ruchu na rynku nie dziwią zatem kolejne podwyżki średnich cen. Na rynku pierwotnym ceny katalogowe mieszkań wzrosły we wszystkich pięciu monitorowanych miastach. W Warszawie, o ile utrzymamy trend wzrostowy, średnie ceny nowych lokali przekroczą niebawem 15 000 zł za m kw., a w Łodzi jesteśmy już coraz bliżej przebicia granicy 10 000 zł. Na rynku wtórnym w większości miast także widać wyraźne podwyżki. Ich liderami są Kraków (6,1 proc.) i Warszawa (5,4 proc.). Wzrosty cen na rynku mieszkań z drugiej ręki mają swoje odzwierciedlenie w jednym z najwyższym jak do tej pory odczycie prowadzonego przez nas Indeksu Cen Mieszkań, który osiągnął poziom 164,9 pkt.

Z oferty rynkowej najszybciej znikają mieszkania do 50 m kw. W koszyku największych polskich miast takie transakcje stanowią ponad połowę wolumenu sprzedaży. Niewielkie mieszkania dwupokojowe stają się coraz bardziej deficytowe na rynku, a brak znaczącej podaży deweloperów skłania klientów do poszukiwań na rynku wtórnym, gdzie coraz częściej znalezienie lokalu w tym segmencie, a do tego w rozsądnej cenie, staje się również coraz trudniejsze.

Zapraszamy do lektury całego raportu.

Więcej informacji:

Marcin Jańczuk | Ekspert Metrohouse | Autor Barometru Metrohouse i Credipass

Tel. 668 820 616

mjanczuk@metrohouse.pl

Metrohouse Franchise S.A.

Credipass Sp. z o.o.

Ul. Wołoska 22

02-675 Warszawa

Tel. +48 22 626 26 26



### CZY WIESZ ŻE:



W Warszawie ceny m kw. nowych mieszkań zbliżają się do poziomu 15 000 zł?



24% kupujących deklaruje zakup swojego pierwszego mieszkania?



Wolumen udzielonych kredytów hipotecznych w II kw. ma szansę przekroczyć 10 mld zł?



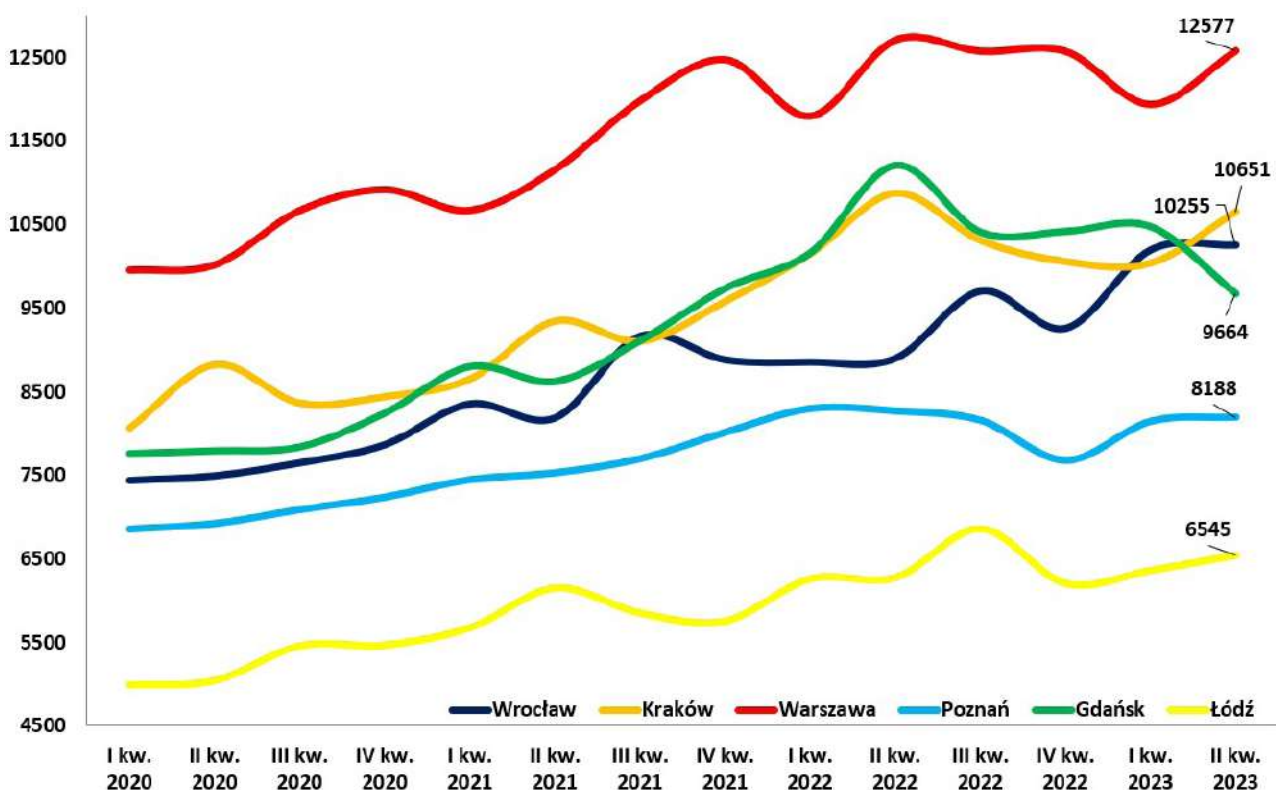
Indeks Cen Mieszkań bije swoje kolejne rekordy?

## ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM

Wiosenne przebudzenie rynku mieszkaniowego, którego głównym bodźcem był coraz bliższy swojej premiery program Bezpieczny Kredyt 2%, skutkowało wzrostami średnich cen transakcyjnych w kilku największych ośrodkach. Największe procentowe wzrosty odnotował rynek krakowski, gdzie średnie ceny coraz bardziej oddalają się od poziomu 10 tys. zł za m kw. (obecnie 10651 zł, wzrost o 6,1 proc.). Coraz drożej jest też w Warszawie (12577 zł, wzrost o 5,4 proc.) i w Łodzi (6545 zł, wzrost o 2,9 proc.). Natomiast w Poznaniu i we Wrocławiu zachowały się poziomy cen podobne do tych z ubiegłego kwartału. Należy przypomnieć, że nasze zestawienie powstaje na bazie transakcji, co pokazuje nie tyle poziom cenowy mieszkań w ofercie, ale realnie zawierane sprzedaże. Ten komentarz jest istotny w przypadku Gdańska, gdzie widoczny jest dość nieoczekiwany spadek średniej ceny transakcyjnej, co wcale nie oznacza, że ceny mieszkań tam nie wzrastają, ale fakt, że popyt koncentruje się na niższych poziomach cenowych. Zwróćmy też uwagę, że w Gdańsku i Wrocławiu kupujemy największe metraże. Wyjątkowo duże mieszkania pośrednicy Metrohouse sprzedawali w stolicy Dolnego Śląska, średni metraż to 67 m kw.

MIASTO	Średnia cena transakcyjna w II kw. 2023	Różnica kw./kw.	Różnica r/r	Różnica między pierwszą a ostatnią ceną ofertową	Negocjacje	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
WROCLAW	10 255 zł	0,6%	15,2%	3,4%	1,1%	653 000 zł	67
KRAKÓW	10 651 zł	6,1%	-2,0%	3,5%	1,5%	526 000 zł	50
WARSZAWA	12 577 zł	5,4%	-1,0%	3,5%	0,8%	670 000 zł	53
POZNAŃ	8 188 zł	0,6%	-0,9%	3,1%	1,9%	376 000 zł	45
GDAŃSK	9 664 zł	-7,7%	-13,7%	9,2%	2,2%	561 000 zł	59
ŁODŹ	6 545 zł	2,9%	4,2%	3,8%	3,3%	317 000 zł	49

## KSZTAŁTOWANIE SIĘ ŚREDNICH CEN TRANSAKCYJNYCH MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM W OKRESIE I KW. 2020 - II KW. 2023



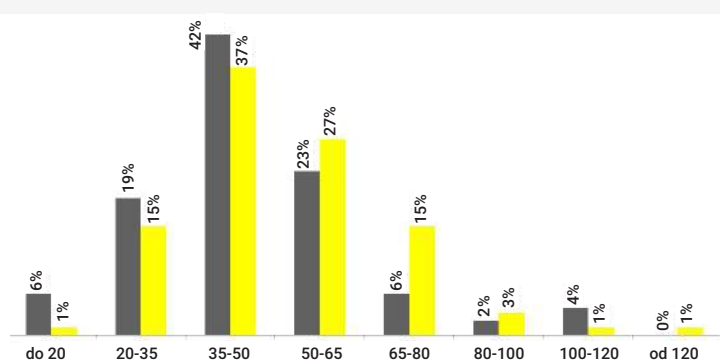
## PARAMETRY TRANSAKcji NA RYNKU WTÓRNYM

W Warszawie ceny za m kw. poniżej 8 tys. za m kw. są nieosiągalne. Jeżeli podwyższymy nieco poprzeczkę do przedziału 8-9 tys. zł wybór też będzie niewielki. Świadczą o tym statystyki sprzedażowe za II kw. 2023 r. W tym przedziale znalazło się zaledwie 3 proc. transakcji. Najwięcej, bo 28 proc. sprzedanych mieszkań miało ceny powyżej 14 000 zł za m kw. Prawie połowa, bo 49 proc. transakcji realizowana była w zakresie cenowym do 600 tys. zł. Przyjmując średnią cenę m kw. w stolicy, kwota ta pozwoli na zakup lokalu mniejszego niż 50 m kw. Właśnie mieszkania z przedziału 35-50 m kw. cieszą się największym uznaniem nabywców, a na rynku coraz częściej mówi się o niedoborze tego typu produktów mieszkaniowych.

W koszyku 5-ciu największych miast również prym wiodą lokale o metrażu 35-50 m kw. Jednak w przeciwieństwie do Warszawy znacznie bardziej zróżnicowany jest rozkład cenowy sprzedawanych lokali. Umieszczenie w jednym koszyku wciąż relatywnie niedrogiej (przynajmniej na tle innych miast) Łodzi oraz takich miast jak Wrocław czy Kraków skutkuje tym, że niemal w każdym przedziale ceny za m kw. znajdziemy przykłady zawierania transakcji.

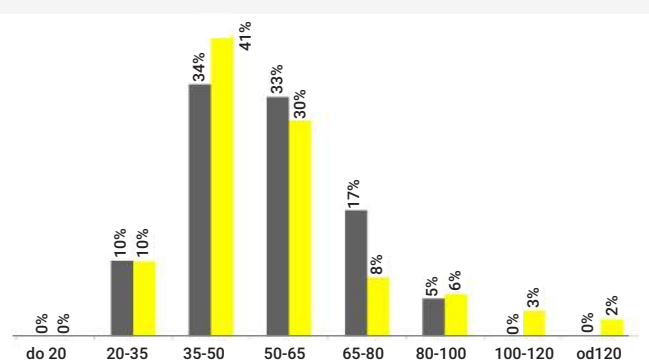
### WARSZAWA

powierzchnia (m2)

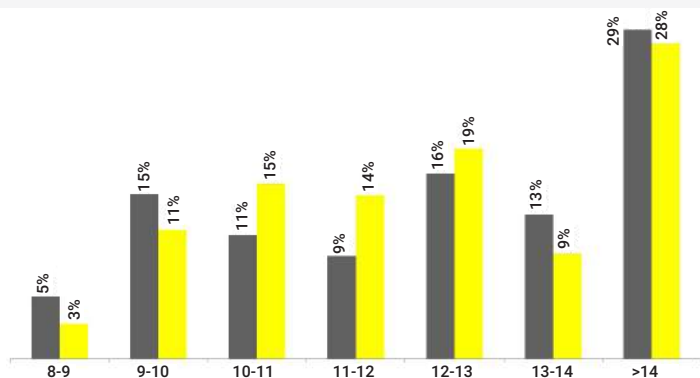


### 5 MIAST

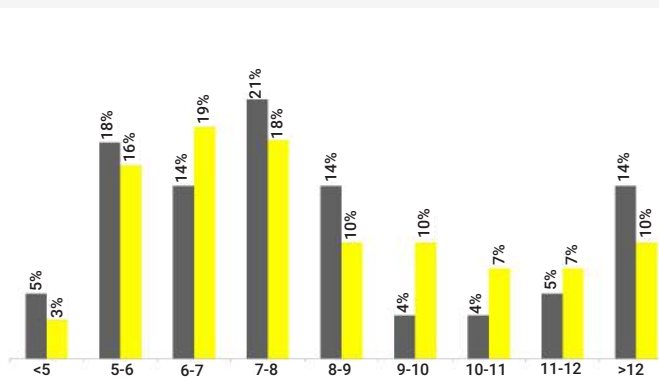
powierzchnia (m2)



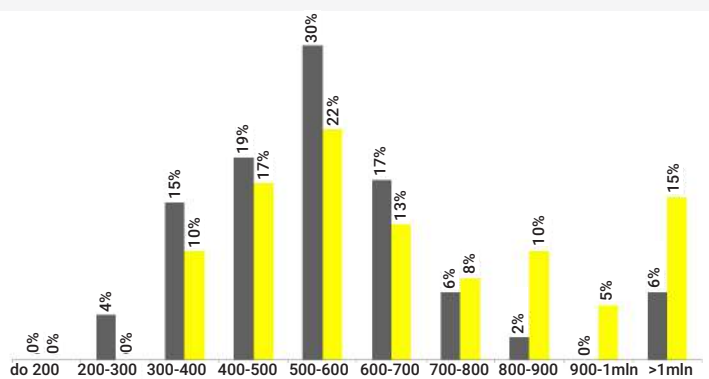
cena za m2 (w tys. PLN)



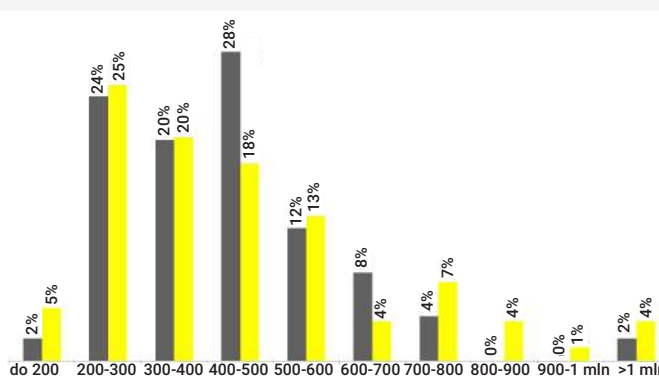
cena za m2 (w tys. PLN)



cena całkowita (w tys. PLN)



cena całkowita (w tys. PLN)

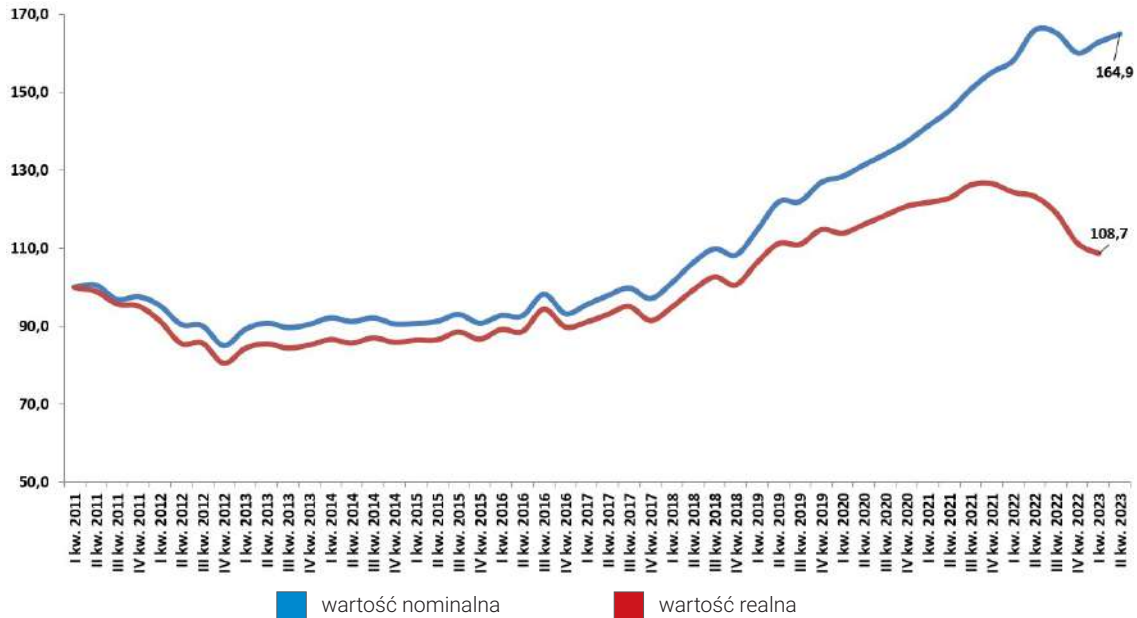


■ 2022 kw. II  
■ 2023 kw. II

Na podstawie transakcji Metrohouse Franchise S.A.

## INDEKS CEN MIESZKAŃ

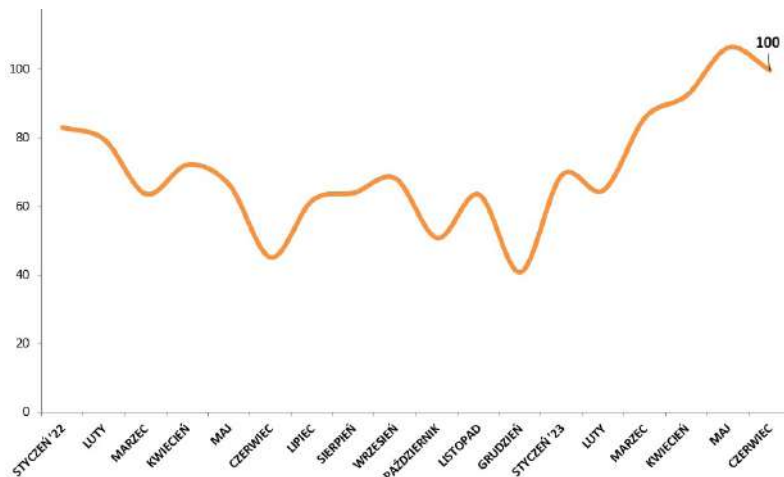
Mimo czerwcowego wyhamowania inflacji do poziomu 11,5 proc., nadal kształtuje się ona na wysokich poziomach. Choć inwestowanie w nieruchomości, popularne wśród Polaków, ma w swoim założeniu ochronę nadwyżek finansowych przed inflacją, to rynek mieszkaniowy nie jest w stanie dostarczyć nam rentowności, która ochroni nasze zasoby przed utratą wartości w czasie. Jednak w przypadku nieruchomości można liczyć nie tylko na bieżące przepływy pieniężne generowane przez najem, ale także oczekiwać wzrostu wartości nieruchomości w czasie. Jak pokazuje Indeks Cen Mieszkań, wartość tego wskaźnika (164,9 pkt.) jest jedną z najwyższych od momentu jego obliczania, co tylko może utwierdzać w przekonaniu, że w długich okresach czasu ceny nieruchomości rosną. Oczekiwana przez wielu obserwatorów rynku stabilizacja cen, a nawet korekta w dół, na razie nie następuje. Uruchomiona pomoc państwa przy zakupie mieszkania, jest jednym z silniejszych czynników kształtujących obecnie popyt, a więc także ceny.



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

Pierwszy kw. 2023 r., zakończyliśmy wynikiem Indeksu na poziomie 86 pkt. Informacje o nabierającym kształtów projekcie ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe niewątpliwie przyczyniły się do pojawienia się na rynku osób, które dotychczas, z racji niesprzyjających warunków na rynku kredytów hipotecznych, nie mogły myśleć o zakupie mieszkania. Wzrost zainteresowania zakupem spowodował wzrost Indeksu Popytu do poziomu przekraczającego 100 pkt. Zauważmy, że ostatnio odczyty wyższe niż 100 pkt. były notowane w sierpniu 2021 r. Ruch odczuwały przede wszystkim biura sprzedaży deweloperów, które od kilkunastu miesięcy nie były celem wzmożonych wizyt potencjalnych nabywców. Drugi kwartał 2023 r. zmienił tę sytuację diametralnie, wszak aby skorzystać na samym początku z dobrodziejstw Bezpiecznego Kredytu 2% warto było wcześniej zarezerwować mieszkanie.



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 realizowane lub przyszłe transakcje. Te ostatnie zależą w największym stopniu od otoczenia rynkowego, a także dostępności produktów hipotecznych.

## CZAS SPRZEDAŻY

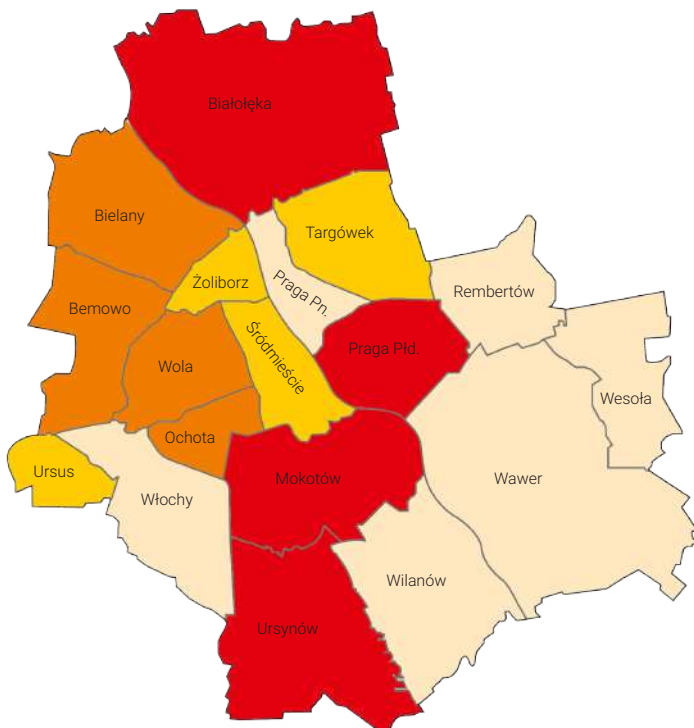
Większy niż w ostatnich miesiącach ruch na rynku mieszkaniowym to doskonała wiadomość dla tych, którzy w najbliższym czasie myślą o sprzedaży swojego mieszkania. Choć na w miarę szybki czas transakcji mogą liczyć przede wszystkim właściciele mieszkań z tzw. segmentu popularnego, to zwiększony popyt sprawia, że nieco łatwiej jest sprzedać także większe mieszkania. W Warszawie średni czas oczekiwania na nabywcę to 117 dni i choć daleko mu jeszcze do wyników sprzed roku, to taki wynik można uznać za dość optymistyczny (w I kw. 2023 r. było to 159 dni). Nieco krócej czekamy też na transakcję w koszyku innych największych miast – obecnie czas sprzedaży to 116 dni. Najszybciej znajdowały nabywców lokale poza największymi aglomeracjami – było to średnio 108 dni.

Czas sprzedaży/dni			
	Warszawa	5 największych miast	pozostałe lokalizacje
II kwartał 2022	86	97	86
II kwartał 2023	117	116	108

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

Kilka warszawskich dzielnic spotyka się ze znacząco wyższym zainteresowaniem na etapie poszukiwań mieszkania. Pierwszą z nich jest Mokotów, gdzie odsetek wyszukiwania w tej dzielnicy na stronie metrohouse.pl przekraczał 16 proc. Zaraz za nim drugie miejsce zajmuje Białołęka wyszukiwana przez 12 proc. osób odwiedzających stronę. Wysoko też plasuje się Ursynów i Praga Południe. Mamy jednak pewne rozbieżności, jeśli chodzi o rozkład transakcji. W tym przypadku największe zainteresowanie zakupem Agencji Metrohouse odnotowywali na Woli (14,9 proc.), a podium uzupełnia jeszcze Praga Południe i Mokotów. W porównaniu do analogicznego okresu w zeszłym roku znacznie chętniej oglądane są oferty z Białołęki i Ursynowa.



DZIELNICA	II KW 2022	II KW 2023	ODSETEK TRANSAKCJI W II KW 2023 R.
Bemowo	5,4%	5,1%	4,0%
Białołęka	8,0%	12,0%	8,6%
Bielany	8,6%	6,5%	6,2%
Mokotów	12,1%	16,1%	11,9%
Ochota	4,2%	5,1%	5,9%
Praga Północ	2,0%	1,9%	>1%
Praga Południe	12,9%	10,1%	12,9%
Rembertów	1,7%	1,1%	>1%
Śródmieście	8,3%	4,9%	6,1%
Targówek	4,5%	3,4%	5,0%
Ursus	2,9%	3,9%	5,7%
Ursynów	4,6%	10,2%	6,9%
Wawer	2,1%	2,0%	2,0%
Wesoła	2,5%	0,8%	>1%
Wilanów	3,2%	2,5%	1,0%
Włochy	1,2%	2,6%	3,0%
Wola	12,0%	6,8%	14,9%
Żoliborz	3,8%	4,9%	4,0%

### Zainteresowanie w podziale na dzielnice Warszawy

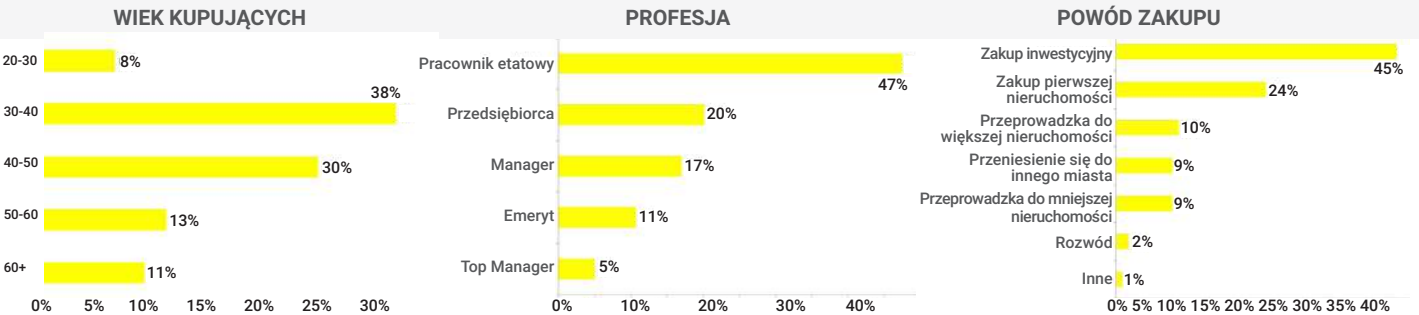
największe zainteresowanie najmniejsze zainteresowanie

Metodologia: Mapa zainteresowania poszczególnymi dzielnicami Warszawy jest odzwierciedleniem wyników wyszukiwania internautów na stronie metrohouse.pl. Procentowy wskaźnik przedstawiony w tabeli odzwierciedla udział określonej dzielnicy w wynikach wyszukiwania, a kolumna Odsetek Transakcji odzwierciedla realne transakcje dokonane przez klientów Metrohouse. Należy zauważyć, że pomimo iż w Warszawie Metrohouse posiada kilkanaście zespołów agentów nieruchomości rozmieszczenie placówek nie jest równomierne terytorialnie, co może sprawiać, że końcowe wyniki prezentowane dzięki analizie strony mogą nieznacznie odbiegać od realnego zainteresowania prezentowanego przez klientów na rynku.



## PROFIL KUPUJĄCYCH

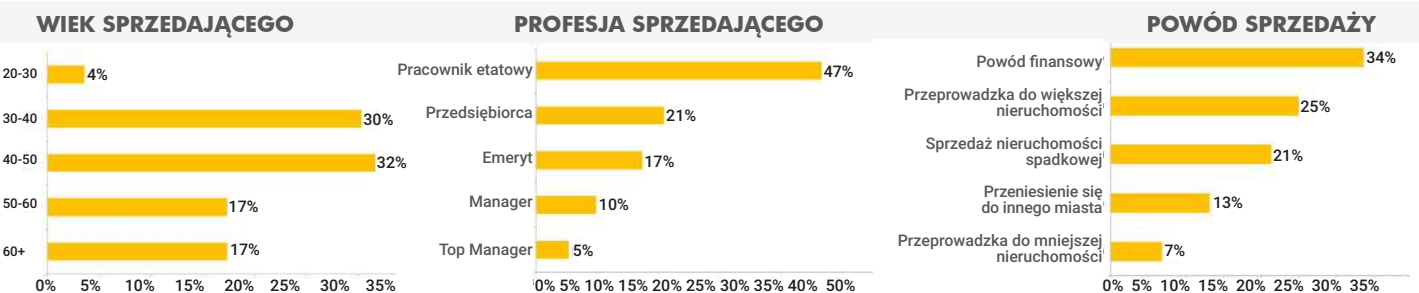
24 proc. kupujących mieszkanie za pośrednictwem Metrohouse w II kw. 2023 r. deklaruje, że była to ich pierwsza transakcja. Czy możemy mówić już o efekcie Bezpiecznego Kredytu 2%? Wszak część z klientów podpisywała przecież umowy przedwstępne, tak, aby sfinalizować transakcje w III kw. Zapewne dopiero najbliższe miesiące pokażą, czy program dopłat istotnie zwiększył odsetek osób nabywających swoją pierwszą nieruchomość. Na razie jednak dość znamienne jest wyraźny odpływ z rynku najmłodszej grupy klientów. Zaledwie 8 proc. transakcji zostało zrealizowanych przez osoby w wieku do 30-stu lat. Analizując strukturę wiekową nabywców, widoczne jest coraz późniejsze wchodzenie na rynek transakcyjny.



WIEK	ŚREDNIA CENA	m <sup>2</sup>	PROFESJA	ŚREDNIA CENA	m <sup>2</sup>	POWÓD ZAKUPU	ŚREDNIA CENA	m <sup>2</sup>
20-30	431 000	50	Emeryt	324 000	55	Przeniesienie się do innego miasta	477 000	55
30-40	484 000	56	Manager	501 000	52	Przeprowadzka do mniejszej nieruchomości	334 000	59
40-50	424 000	52	Pracownik etatowy	418 000	53	Przeprowadzka do większej nieruchomości	600 000	69
50-60	420 000	53	Przedsiębiorca	466 000	58	Zakup inwestycyjny	424 000	50
60+	381 000	58	Top Manager	631 000	57	Zakup pierwszej nieruchomości	463 000	55

## PROFIL SPRZEDAJĄCYCH

Znacząco nie zmienia się profil klientów sprzedających mieszkania. Największa grupa to osoby w wieku 40-50 lat, którzy stanowią 32 proc. wszystkich zbywców. Natomiast najczęstszym powodem sprzedaży pozostaje szeroki zbiór odpowiedzi, które można określić powodami finansowymi. Tym razem w odpowiedziach ankietowych pojawia się coraz więcej informacji sugerujących, że sprzedaż nieruchomości w Polsce oznacza zakup takowej za granicą i przeprowadzkę klienta na stałe. Nie jest to jeszcze znaczący trend, ale dotychczas takie odpowiedzi nie były tak często powtarzalne.



WIEK	ŚREDNIA CENA	m <sup>2</sup>	PROFESJA	ŚREDNIA CENA	m <sup>2</sup>	POWÓD SPRZEDAŻY	ŚREDNIA CENA	m <sup>2</sup>
20-30	333 000	46	Emeryt	364 000	55	Powód finansowy	447 000	52
30-40	456 000	53	Manager	468 000	52	Przeprowadzka do mniejszej nieruchomości	476 000	53
40-50	403 000	52	Pracownik etatowy	383 000	52	Przeprowadzka do większej nieruchomości	561 000	64
50-60	475 000	55	Przedsiębiorca	473 000	51	Przeniesienie się do innego miasta	368 000	53
60+	363 000	54	Top Manager	672 000	59	Sprzedaż nieruchomości spadkowej	304 000	49

Metodologia: Dane dotyczące profili kupujących i sprzedających są opracowywane w oparciu o wyniki ankiet, które po transakcji wypełniają agenci Metrohouse. Wypełnianie ankiet jest dobrowolne, przez co prezentowane wyniki nie obejmują w pełni wszystkich transakcji dokonywanych w danym okresie przez klientów Metrohouse.

## RYNEK PIERWOTNY MIESZKAŃ

W II kw. 2023 r. rynek niecierpliwie czekał na rozpoczęcie programu Bezpieczny Kredyt 2%. Jeszcze przed startem dopłat, po raz kolejny wzrosły ceny lokali.

Nie ulega wątpliwości, że miniony kwartał w przypadku rynku deweloperskiego upłynął pod znakiem całkiem dobrej sprzedaży i oczekiwania na start rządowego programu Bezpieczny Kredyt 2% (BK 2%). Informacje z początku lipca br. dotyczące liczby złożonych wniosków kredytowych sugerują, że program BK 2% jeszcze przed swoim rozpoczęciem oddziaływał na rynek pierwotny. Wiele osób zgłosiło się bowiem do banków z podpisanymi umowami rezerwacyjnymi, a nawet deweloperskimi. Portal RynekPierwotny.pl postanowił sprawdzić, jak opisywana sytuacja wpłynęła na stawki w cennikach deweloperów.

Warto przypomnieć, że w pierwszym kwartale 2023 r. dane z systemu BIG DATA RynekPierwotny.pl pokazywały wzrost średniej ofertowej ceny 1 mkw. nowych mieszkań z wszystkich największych rynków. Mowa o dodatnich zmianach względem IV kw. 2022 r. wynoszących od 0,8% (Poznań) do 6,2% (Warszawa). Najnowsze dane RynekPierwotny.pl z okresu kwiecień - czerwiec 2023 r. udowadniają, że znów we wszystkich analizowanych miastach odnotowano dodatnie zmiany cen metrażu. Informacje cenowe z końca II kw. 2023 r. wyglądają następująco:

- » Warszawa - wzrost średniej ofertowej ceny 1 mkw. o 3,0% względem I kw. 2023 r. (do 14 903 zł/mkw.)
- » Kraków - wzrost o 7,7% (do 13 760 zł/mkw.)
- » Łódź - wzrost o 3,4% (do 9 954 zł/mkw.)
- » Wrocław - wzrost o 0,8% (do 12 202 zł/mkw.)
- » Poznań - wzrost o 3,7% (do 11 003 zł/mkw.)
- » Gdańsk - wzrost o 4,4% (do 12 585 zł/mkw.)

Warto odnotować, że poza Wrocławiem, który w I kw. 2023 r. był dość stabilny cenowo (+2,3%), wszystkie analizowane metropolie cechowały się sporymi kwartalnymi wzrostami średniej ceny 1 mkw. nowego „M”. Poznań po raz pierwszy w historii przekroczył barierę 11 000 zł/mkw. na rynku pierwotnym, co może być nieco szokujące dla mieszkańców stolicy Wielkopolski. Wydaje się bardzo prawdopodobne, że jeszcze w bieżącym roku zostaną pokonane dwie inne symboliczne granice. Mianowicie, warszawski rynek pierwotny przełamie próg średniej ceny wynoszący 15 000 zł/mkw., a łódzki - 10 000 zł/mkw.

## ZMIANY ŚREDNIEJ OFERTOWEJ CENY 1 MKW. NOWYCH MIESZKAŃ W METROPOLIACH (I KW. 2023 R./II KW. 2023 R.)

NAZWA MIASTA	ŚREDNIA OFERTOWA CENA 1 MKW. NOWYCH MIESZKAŃ - II KW. 2023 R.	ŚREDNIA OFERTOWA CENA 1 MKW. NOWYCH MIESZKAŃ - I KW. 2023 R.	KWARTALNA ZMIANA ŚREDNIEJ OFERTOWEJ CENY 1 MKW. NOWYCH MIESZKAŃ
WARSZAWA	14 903 zł	14 475 zł	3,0%
KRAKÓW	13 760 zł	12 774 zł	7,7%
ŁÓDŹ	9 954 zł	9 628 zł	3,4%
WROCŁAW	12 202 zł	12 103 zł	0,8%
POZNAŃ	11 003 zł	10 610 zł	3,7%
GDAŃSK	12 585 zł	12 055 zł	4,4%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych RynekPierwotny.pl

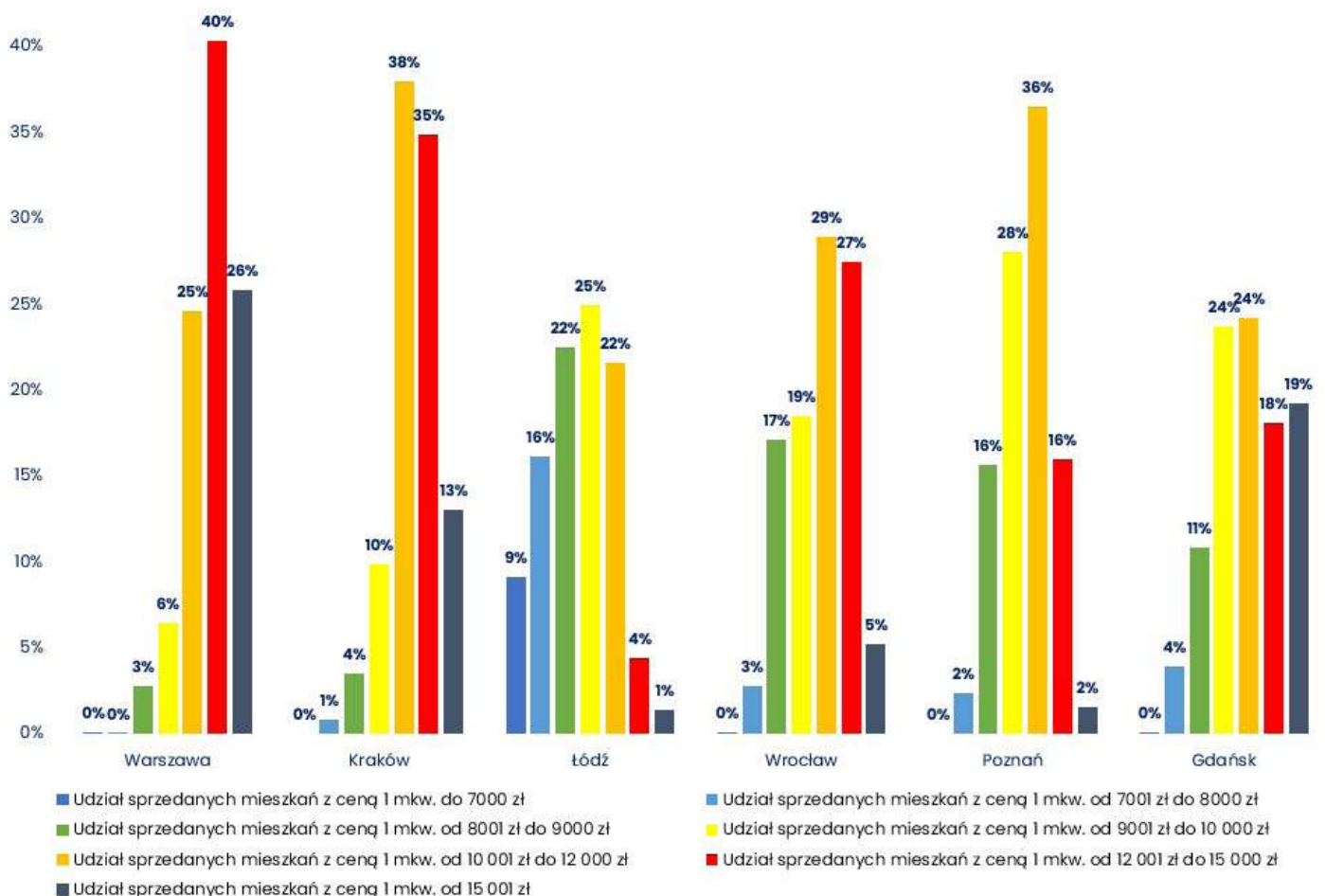
O sytuacji panującej na największych rynkach pierwotnych sporo mówi również poniższy wykres. Widzimy na nim rozkład ofertowych cen 1 mkw. nowych lokali, które sprzedały się w II kw. 2023 r. Sugestywny jest między innymi fakt, że w Warszawie równe dwie trzecie obrotu na rynku pierwotnym stanowiły nowe mieszkania z ofertową ceną wyższą od 12 000 zł/mkw.

Jeżeli natomiast chodzi o Kraków, to analogiczny wynik z II kw. 2023 r. oscylował na poziomie 48%. Z kolei we Wrocławiu oraz Gdańsku, mniej więcej co trzecie sprzedawane przez dewelopera „M” kosztowało w cenniku ponad 12 000 zł/mkw. To znak czasu, bo jeszcze stosunkowo niedawno we wszystkich największych miastach poza Warszawą ceny metrażu wyższe niż 12 000 zł/mkw. uchodziły za przejaw mieszkaniowego luksusu.

Należy też wspomnieć, że we wszystkich analizowanych miastach II kw. 2023 r. przyniósł wzrost udziału sprzedawanych nowych mieszkań z ceną ofertową ponad 12 000 zł/mkw. Udział procentowy takich lokali w sprzedaży najbardziej wzrósł na terenie Warszawy (+7 punktów procentowych - p.p.), Krakowa (+10 p.p.) oraz Poznania (+8 p.p.). Obecność w tej grupie stolicy Wielkopolski może nieco zaskakiwać. Dane z wykresu potwierdzają jednak, że Poznań pod względem rozkładu cen sprzedanych lokali coraz bardziej upodabnia się do droższych rynków.

Szybkie zmiany dotyczą też rozkładu cen 1 mkw. lokali pozostających w ofercie poznańskich deweloperów. Poznań tak samo jak inne analizowane miasta, w II kw. 2023 r. cechował się spadkiem podażowego udziału mieszkań z czterocyfrową ceną 1 mkw. Odsetek nowych lokali kosztujących do 10 000 zł/mkw. najszybciej stopniał jednak w Łodzi. Mówimy o spadku z 73% do 62% w ciągu jedynie trzech miesięcy. Takie tempo świadczy o dynamicznym przekształcaniu się oferty deweloperskiej.

## ROZKŁAD CEN 1 MKW. SPRZEDANYCH LOKALI DEWELOPERSKICH W METROPOLIACH (II KW. 2023 R.)



## RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

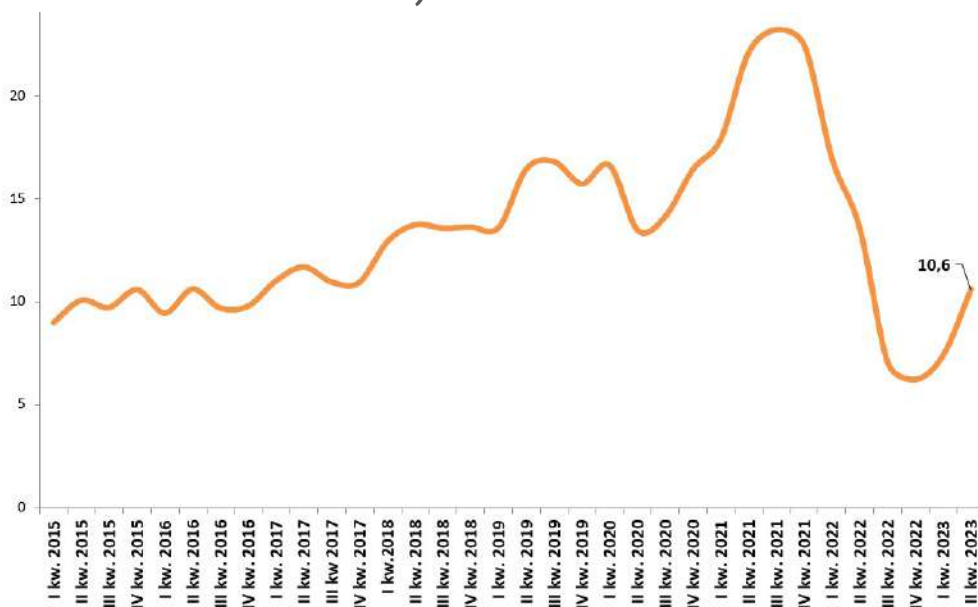
Możemy już oficjalnie mówić o „fenomenie” programu Bezpieczny Kredyt 2%. Stał się on na tyle popularny, że można spokojnie o nim porozmawiać z każdym taksówkarzem. Ma ogromny wpływ na decyzje zakupowe klientów oraz na ceny nieruchomości. W II kwartale 2023 r. to był numer jeden, jeśli chodzi o spotkania i pytania klientów do ekspertów finansowych. Program ruszył 1 lipca br., więc o starcie tego programu opowiemy w kolejnym Barometrze. Pojawi się też dodatkowa tabela z wyliczeniami średniej zdolności kredytowej oraz wysokości rat kredytów w programie.

Przełomowe dla rynku kredytów hipotecznych jest wprowadzenie przez ING Bank Śląski pierwszej oferty kredytu oprocentowanego o nowy wskaźnik WIRON. Proces zastępowania stawki WIBORU przez nowy parament ma się zakończyć do 1 stycznia 2025 roku. Różnica pomiędzy obydwooma wskaźnikami jest w okolicach 1% na korzyść WIRON-u. Mogłoby się wydawać, że wszyscy klienci z dużym entuzjazmem przyjmą ofertę banku ING, jednak tak nie jest. Bank jednocześnie dość znacząco podniósł marżę kredytu, która już nie wygląda bardzo atrakcyjnie w stosunku do konkurencji. Sytuacja na pewno ulegnie zmianie (na korzyść klientów), gdy reszta banków będzie wprowadzać nową stawkę do swojej oferty.

Na zakończenie II kwartału 2023 r. wszystkich zaskoczyła informacja o nowym stanowisku Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego dotycząca możliwości wcześniejszego refinansowania kredytów oprocentowanych o okresowo stałą stopę. W komunikacie możemy przeczytać, że taka rekomendacja ma na celu ograniczenie możliwości przechodzenia przez klientów ponownie na kredyty oprocentowane zmiennie. Według UKNF spowodowałoby to powrót do wahań rat u klientów oraz zwiększyłoby ryzyko portfela kredytowego banków i ich odpowiedzialność prawną w oferowaniu takich rozwiązań. To stanowisko nie jest do końca uczciwe w stosunku do klientów, którzy świadomie zdecydowali się na kredyt z okresowo stałą stopą, chcąc przeczekać niestabilny okres, ale mających jednocześnie perspektywę powrotu do tańszych rat, gdy stopy procentowe zaczęłyby spadać. Na ten moment jedynie Alior Bank odniósł się do stanowiska UKNF. Być może nowa rekomendacja spowoduje walkę cenową banków o klientów, ponieważ będzie można refinansować kredyt na lepszą ofertę z okresowo stałą stopą. Obecnie kredyty z okresowo stałą stopą są już tańsze średnio o 1,57% niż kredyty ze zmiennym oprocentowaniem.

Pozytywną informacją dla rynku kredytów hipotecznych jest spadająca inflacja. Odczyt za kwiecień wyniósł 14,7%, za maj 13,0% i za czerwiec 11,5%. Nieoficjalnie mówi się, że Rada Polityki Pieniężnej zdecyduje się na symboliczną obniżkę poziomu stóp procentowych jeszcze w tym roku. Jeśli uda nam się opanować inflację w dłuższej perspektywie to powinny czekać nas kolejne obniżki w przyszłym roku, co będzie można odczuć w comiesięcznych ratach kredytowych.

## WARTOŚĆ NOWO PODPISANYCH UMÓW O KREDYT HIPOTECZNY (KWARTALNIE W MLD. ZŁ)

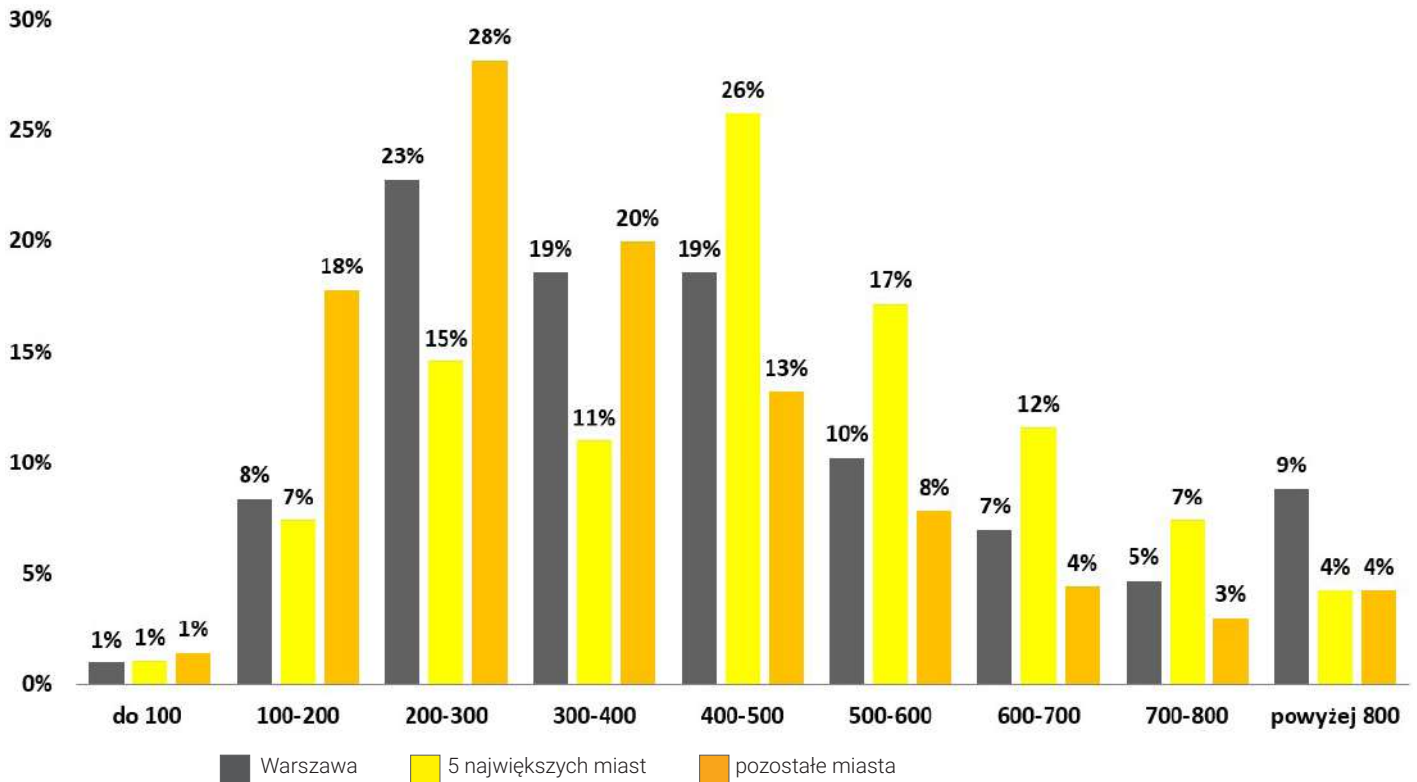


Wolumen podpisanych nowych umów o kredyt hipoteczny w trzech ostatnich kwartałach nie napawał optymizmem. W żadnym z nich nie udało się przekroczyć wartości 10 mld zł nowych kredytów. II kw. 2023 r. przyniósł jednak pozytywne zmiany. Szacujemy, że kwota kredytów w tym czasie mogła przekroczyć 10,5 mld zł, co jest dobrym prognozą na gorący III kw. napędzany Bezpiecznym Kredytem 2%.

### 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 spółki Credipass w wolumenie nowo udzielonych kredytów hipotecznych.

## LICZBA KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W PODZIALE WEDŁUG ICH WYSOKOŚCI (W TYS. ZŁ.)



61 proc. kredytów hipotecznych w Warszawie opiewa na kwoty z zakresu 200-500 tys. zł. Jednocześnie na uwagę zasługuje wzrost odsetka najwyższych kredytów – powyżej 800 tys. zł. Obecnie jest ich już 9 proc. W zestawieniu kredytów z innych największych polskich miast przeważają zobowiązania w granicach 400-500 tys. zł. Warto zwrócić uwagę na udział kredytów powyżej 500 tys. zł. w puli wszystkich kredytów. Statystyki pokazują, że koszyk tego typu transakcji jest bardziej pokaźny niż w stolicy. Prawie połowa sprzedaży w pozostałych lokalizacjach to kredyty do 300 tys. zł.

## ŚREDNIA KWOTA KREDYTU HIPOTECZNEGO

	I kw. 2022	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023	II kw. 2023
Warszawa	444 789	430 566	420 411	372 811	450 234	445 030
5 największych miast	393 196	366 264	414 373	355 302	395 836	418 078
pozostałe miejscowości	310 178	331 514	326 554	347 556	351 032	351 910

Jeżeli popatrzymy na średnią kwotę za jaką nabywane jest przeciętne mieszkanie w Warszawie (patrz: tabela strona 5), to średnia kwota udzielanego kredytu (445 tys. zł) może zaskakiwać. Jak widać, nabywcy mieszkań w Warszawie mają często dość znaczące zasoby, które przeznaczają na wkład własny, bądź traktują kredyt hipoteczny, jako uzupełnienie środków przeznaczanych na zakup. Jednocześnie średnie kwoty kredytów z pozostałych największych miast są coraz bliższe poziomom stołecznym. Obecnie w koszyku 5-ciu największych miast średnia to 418 tys. zł. Bez zmian wygląda sytuacja w pozostałych lokalizacjach, gdzie średni wnioskowany kredyt przekracza nieznacznie 350 tys. zł.

### Dane źródłowe:

Źródłem analizy są dane dotyczące kredytów hipotecznych realizowanych za pośrednictwem ekspertów kredytowych Credipass Sp. z o.o. w omawianym w raporcie kwartale roku.

## ŚREDNIA ZDOLNOŚĆ KREDYTOWA

Kredytobiorca	I kw. 2022	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023	II kw. 2023
<b>RODZINA 2+2</b>	301 000	246 000	256 000	253 000	314 000	285 000
<b>PARA</b> nieformalny związek	464 000	369 000	381 000	379 000	445 000	455 000
<b>SINGIEL</b>	291 000	240 000	240 000	254 000	294 000	297 000

Założenia: miesięczny dochód gospodarstwa domowego rodziny i pary to 8000 zł netto, singla 5000 zł netto.

W kolejnym wydaniu Barometru przyjrzymy się bliżej zdolności kredytowej dla osób starających się o dopłatę do rat kredytu w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2%. Zaktualizujemy też parametry dochodowe naszych modelowych kredytobiorców. Tymczasem sprawdzimy, jak kształtuje się zdolność kredytowa dla wszystkich tych, którzy decydują się na standardową ofertę banków. Rodzina 2+2 o dochodach 8000 zł może liczyć jedynie na średnio 285 tys. zł. Niestety w tym przypadku spadek zdolności jest dość znaczący. W ubiegłym kwartale było to średnio 314 tys. zł. Lepsze wiadomości mamy dla pary bez dzieci. Tu banki pożyczą średnio 455 tys. zł. Single nie odczują większej różnicy. W ich przypadku przy dochodzie 5000 zł netto banki mogą udzielić kredytu średnio na niespełna 300 tys. zł.

## ŚREDNIA MIESIĘCZNA RATA KREDYTU HIPOTECZNEGO

CENA MIESZKANIA	II kw. 2022		III kw. 2022		IV kw. 2022		I kw. 2023		II kw. 2023	
	zmienne	stałe	zmienne	stałe	zmienne	stałe	zmienne	stałe	zmienne	stałe
<b>300 000</b>	1 946 zł	1 958 zł	1 995 zł	1 986 zł	1 925 zł	1 786 zł	1 917 zł	1 782 zł	1 938 zł	1 673 zł
<b>500 000</b>	3 244 zł	3 264 zł	3 325 zł	3 311 zł	3 209 zł	2 927 zł	3 195 zł	2 971 zł	3 230 zł	2 788 zł

Kredyt na 30 lat, wkład własny 20 proc. W wyliczeniach oparto się na koszyku banków: Citi Handlowy, mBank, ING, Millennium, Pekao S.A. i Santander.

Posiadacze kredytów o zmiennej stopie procentowej ponownie średnio płacili większe raty kredytów niż przed kwartałem. Przy zakupie mieszkania za 300 tys. zł, rata kredytu wynosiła 1938 zł, podczas gdy posiadacze kredytu o stałym oprocentowaniu płacili 265 zł mniej. W przypadku kredytu na mieszkanie o wartości 500 tys. zł różnica ta wynosiła już 442 zł.



# 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  
**850 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 SP. Z O.O.**

ul. Wołoska 22  
02-675 Warszawa

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