metrohouse credipass

BAROMETR METROHOUSE I CREDIPASS

Najnowsze dane
z rynku mieszkaniowego
i kredytów hipotecznych.

Wydanie 16
I 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 lipca 2023	**omówienie danych z II kw. 2023**
II połowa października 2023	**omówienie danych z III kw. 2023**

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







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

Im wyższe stopy procentowe tym bardziej rynek mieszkaniowy powinien odczuwać wszelkie niedogodności związane ze zmniejszonym popytem. Mniejsze zainteresowanie zakupami to wszak całkiem dobry moment na negocjowanie cen zarówno z deweloperami, jak i indywidualnymi sprzedającymi, a to z kolei pewna droga do korekt, na które to czekali wszyscy Ci, którzy wstrzymali się w ostatnich kwartałach z zakupami mieszkań. Jak to mówił Benjamin Franklin „Na tym świecie pewne są tylko śmierć i podatki". Pewnik, za który przyjęliśmy załamanie się rynku, a co za tym idzie wysyp nieruchomości po okazyjnych cenach jednak nie nastąpił. Koło ratunkowe rzucił rząd, w postaci projektu ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, co powoduje, że jak mantrę wszyscy powtarzają dziś słowa „Bezpieczny kredyt 2%", który daje nadzieję na zakup mieszkania z kredytem dofinansowanym przez państwo.

Wizja dopłat do kredytów ma olbrzymie przełożenie na zachowania potencjalnych nabywców, którzy po okresie znaczącej stagnacji, o czym świadczą choćby odczyty naszego Indeksu Popytu, znów ruszyli na rynek. Z pewnością wśród nich są osoby, które mają duże nadzieje na dołączenie do beneficjentów rządowego programu, ale z naszych obserwacji wynika, że ta grupa nie jest wcale aż tak licznie reprezentowana, jak mogłoby się wydawać. Wiele osób dochodzi do wniosku, że dalsze czekanie na zakup może być obarczone ryzykiem dokonania transakcji po cenach wyższych niż obecne. Optymistyczne dla przyszłych kredytobiorców jest obniżenie tzw. bufora bezpieczeństwa przy wyliczaniu zdolności kredytowej, choć z drugiej strony nadal często dostępna zdolność nie pozwala nam na zakup mieszkania naszych marzeń.

Pozytywną dla przyszłych nabywców lekturą nie są natomiast zestawienia danych cenowych opracowanych przez Metrohouse i portal RynekPierwotny.pl. Na rynku deweloperskim w każdym z największych miast w porównaniu do IV kw. 2022 r. ceny wzrosły. W Warszawie są to zwyżki powyżej 6 proc., a średnie ceny dochodzą już do 14500 zł za m kw. Jeszcze tylko w Łodzi średnia cena m kw. nie przekracza 10000 zł. Na rynku wtórnym najwyższe wzrosty widoczne są we Wrocławiu, gdzie w I kw. 2023 r. za m kw. płacono średnio 10198 zł. Co ciekawe, nieco mniej płaciliśmy za mieszkania w Warszawie, gdzie średnia spadła ponownie poniżej 12000 zł.

Zapraszamy do zapoznania się z całym raportem.

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:

- Znacznie wydłuża się czas oczekiwania na sprzedaż mieszkania na rynku wtórnym?
- Wzrasta średnia kwota kredytu na zakup mieszkania?
- Na rynku nowych mieszkań w Warszawie tylko 14 proc. ma cenę niższą niż 10000 zł za m kw.?
- Co czwarty sprzedający deklaruje przeprowadzkę do większej nieruchomości?

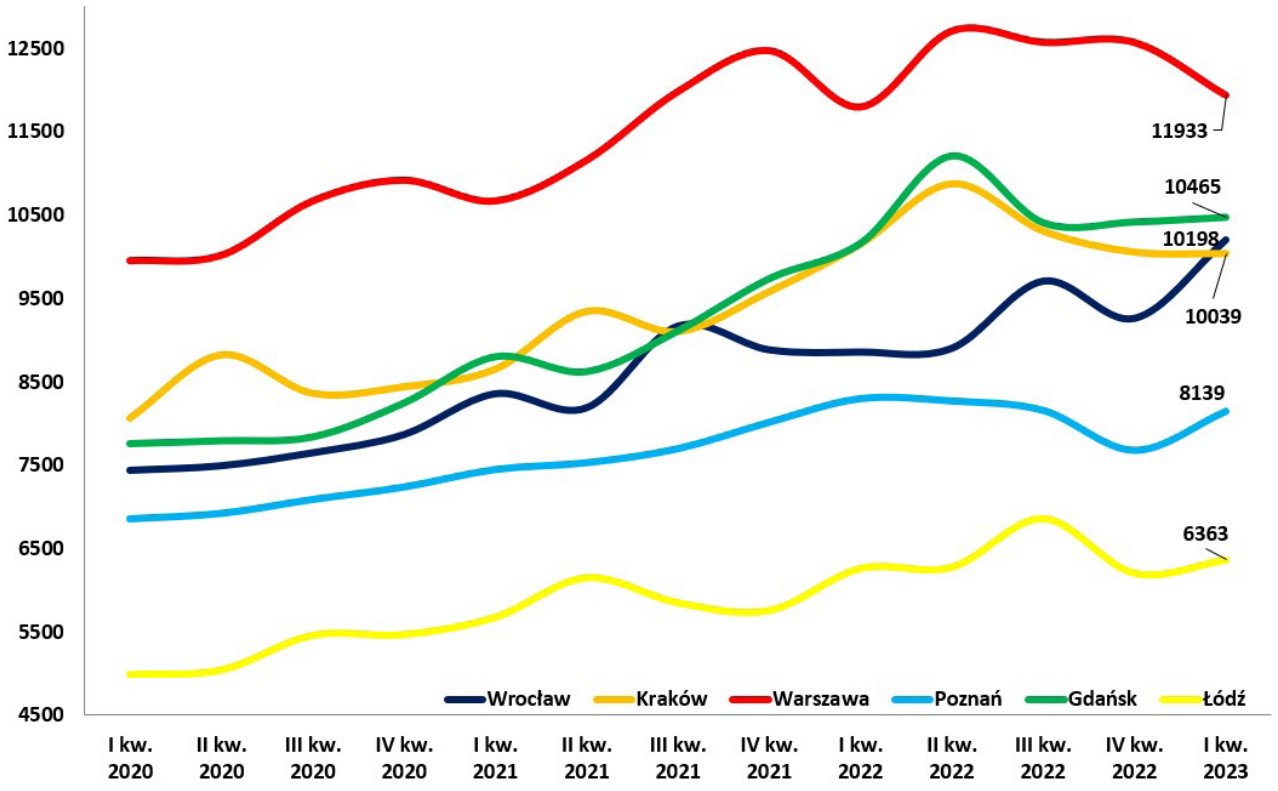
ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM

Transakcje pośredników Metrohouse z pierwszych trzech miesięcy 2023 r. nie przyniosły w większości lokalizacji istotnych zmian cenowych. W przypadku Krakowa i Gdańska wahania cen były bardzo nieznaczne i nie przekraczały 1 proc. kw./kw. W Łodzi transakcje wskazują na wzrost cen w granicach 2,5 proc., a w Poznaniu 6,1 proc., ale nadal na tle innych największych miast nie są to kwoty szczególnie wysokie. W Warszawie widzimy jednak zauważalny spadek ceny m kw. (o 5,1 proc.), wobec czego średnia cena transakcyjna spadła poniżej poziomu 12 tys. zł. za m kw. Miastem, w którym ceny transakcyjne zauważalnie wzrosły jest Wrocław. W porównaniu do 4 kw. 2022 nabywany tu m kw. mieszkania był droższy o ponad 10 proc., natomiast w ciągu roku ceny wzrosły średnio o 15,2 proc. W przypadku Krakowa i Poznania obecne ceny są nieznacznie niższe niż przed rokiem.

W niemal wszystkich miastach widoczny jest trend obniżania cen ofertowych w trakcie ekspozycji mieszkań na rynku. Często obniżki sięgają ponad 5 proc. ceny ofertowej, a dodatkową kwotę można jeszcze wynegocjować w indywidualnych rozmowach o warunkach transakcji.

MIASTO	Średnia cena transakcyjna w I kw. 2023	Różnica kw./kw.	Różnica r/r	Różnica między pierwszą a ostatnią ceną ofertową	Negocjacje	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
WROCŁAW	10 198 zł	10,2%	15,2%	5,3%	2,1%	579 000 zł	60
KRAKÓW	10 039 zł	-0,2%	-1,1%	4,7%	2,6%	482 000 zł	49
WARSZAWA	11 933 zł	-5,1%	1,2%	5,6%	2,0%	689 000 zł	58
POZNAŃ	8 139 zł	6,1%	-1,8%	2,9%	1,6%	370 000 zł	44
GDAŃSK	10 465 zł	0,5%	3,1%	5,0%	1,4%	442 000 zł	43
ŁODŹ	6 363 zł	2,5%	1,6%	5,2%	2,5%	339 000zł	53

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



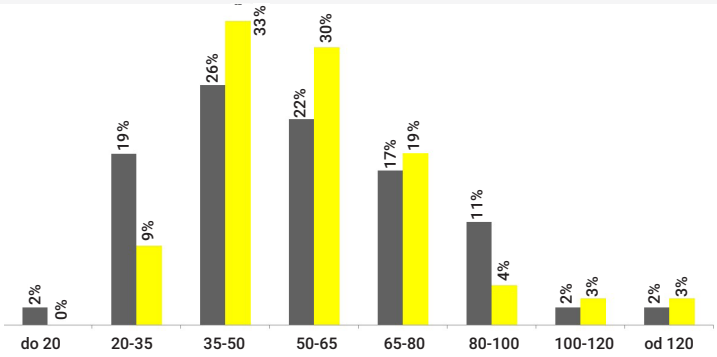
PARAMETRY TRANSAKCJI NA RYNKU WTÓRNYM

Największe zainteresowanie zakupem mieszkań w Warszawie dotyczy lokali w cenie 400-600 tys. zł. Lokale w takich granicach cenowych stanowią 43 proc. wszystkich transakcji w pierwszym kwartale. Jednocześnie 14 proc. zakupów stanowią nieruchomości w cenach wyższych niż 1 milion złotych. Co trzecie mieszkanie sprzedawane przez pośredników Metrohouse miało powierzchnię pomiędzy 35 a 50 m kw. Sprzedaż największych mieszkań utrzymuje się na dość niskim poziomie. Tylko 10 proc. transakcji dotyczy lokali z metrażem ponad 80 m kw. Warto zauważyć, że co piąta transakcja ma cenę metra kw. ponad 14 tys. zł.

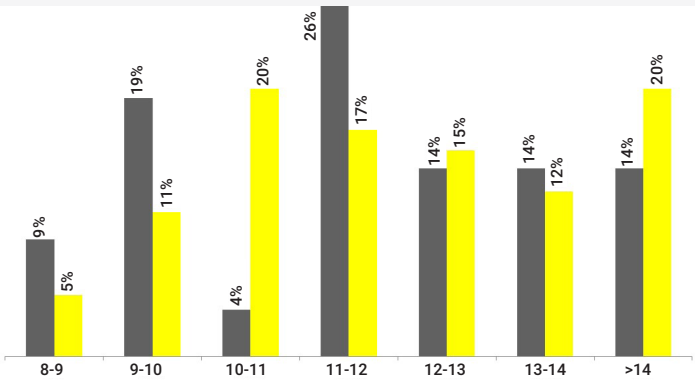
W koszyku transakcji z pozostałych największych miast 58 proc. mieszkań ma metraż mniejszy niż 50 m kw. Odsetek transakcji sprzedaży największych lokali jest niższy niż w stolicy i wynosi 9 proc. 61 proc. transakcji dotyczy mieszkań, których cena nie przekracza 400 tys. zł. Wśród wszystkich transakcji sprzedaż mieszkań w cenie 1 miliona złotych to zaledwie 1 proc.

WARSZAWA

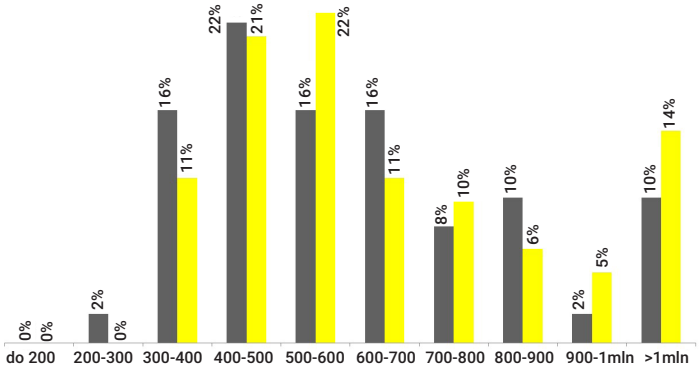
powierzchnia (m2)



cena za m2 (w tys. PLN)

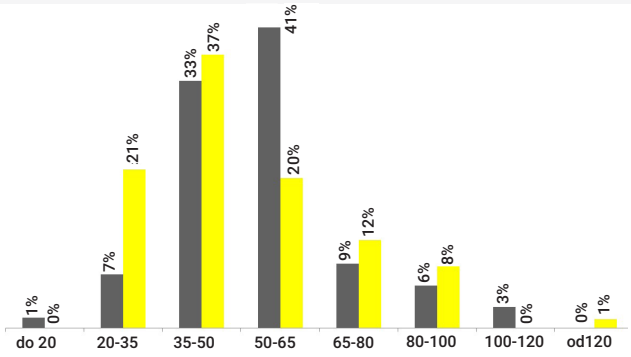


cena całkowita (w tys. PLN)

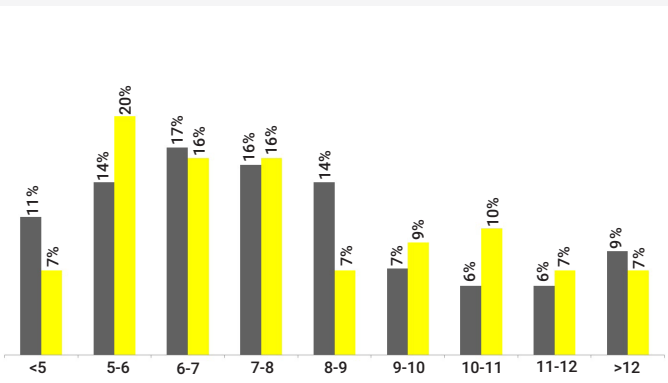


5 MIAST

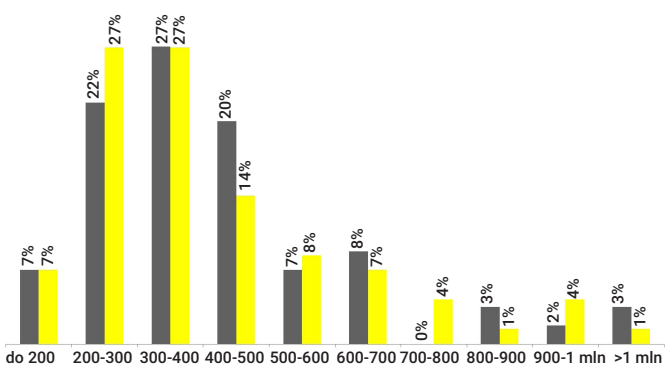
powierzchnia (m2)



cena za m2 (w tys. PLN)



cena całkowita (w tys. PLN)

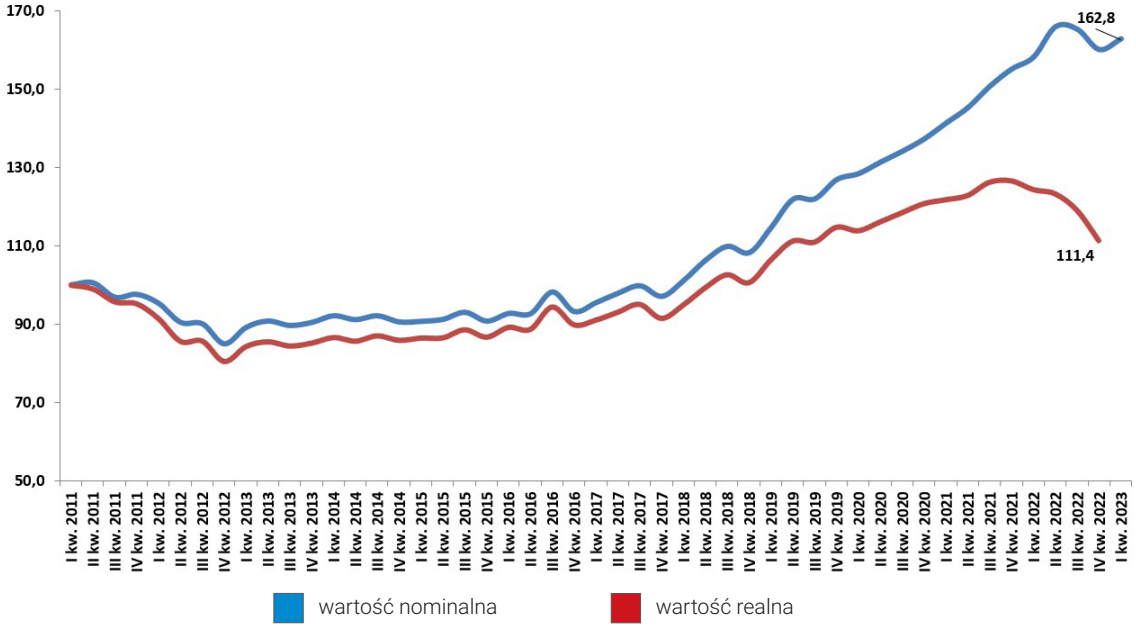


2022 kw. I
2023 kw. I

Na podstawie transakcji Metrohouse Franchise S.A.

INDEKS CEN MIESZKAŃ

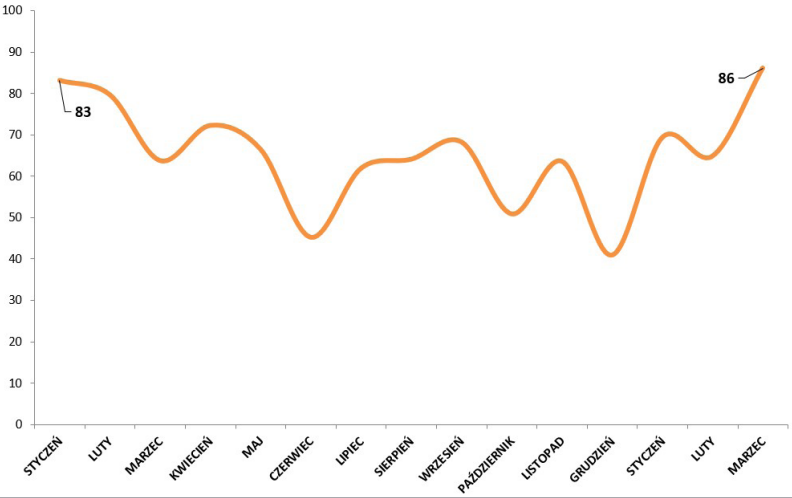
Podczas gdy nominalna wartości indeksu ponownie zwyżkuje, nie można tego powiedzieć o wartości realnej korygowanej wskaźnikami inflacji. Nawet mimo wzrostów cen mieszkań nie są one w stanie pokonać wysokiej inflacji, która po gwałtownych wzrostach w dalszym ciągu utrzymuje się na poziomie ponad 16 proc. Paradoksalnie nawet pomimo świadomości, że lokowanie nadwyżek finansowych na rynku mieszkaniowym nie jest jednoznaczne z wysoką rentownością takiej inwestycji, to chętnych do zakupów inwestycyjnych nie brakuje. Choć w odczycie cen transakcyjnych zawartych w niniejszym raporcie widać pewne objawy stabilizacji, to wielką niewiadomą dla kolejnych miesięcy jest wpływ rządowego programu Pierwsze Mieszkanie jako czynnika cenotwórczego. Pojawiające się sygnały na rynku wskazują, że program może zahamować tendencje spadkowe i przyczynić się do wzrostów cen w wybranych sektorach rynku mieszkaniowego.



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

Zapowiedzi rządowych dopłat do kredytów, czy po prostu odblokowanie tłumionego wysokimi stopami procentowymi popytu na mieszkania – niezależnie od przyczyn marzec 2023 r. okazuje się być przełomowym, jeśli chodzi o liczbę nowych klientów rozpoczynających poszukiwania mieszkania do zakupu. 86 pkt, bo tyle wynosi odczyt wskaźnika za marzec to jednocześnie najwyższy wynik od jesieni 2021 r. Wiele wskazuje na to, że po okresie dość znaczącego spadku zainteresowania zakupami, popyt stopniowo się odradza. Na ile będzie miał przełożenie w transakcjach realizowanych w kolejnych miesiącach, zobaczymy dopiero w kolejnych miesiącach, ale mimo wszystko marcowe pobudzenie popytu można uznać za dobry prognostyk.



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

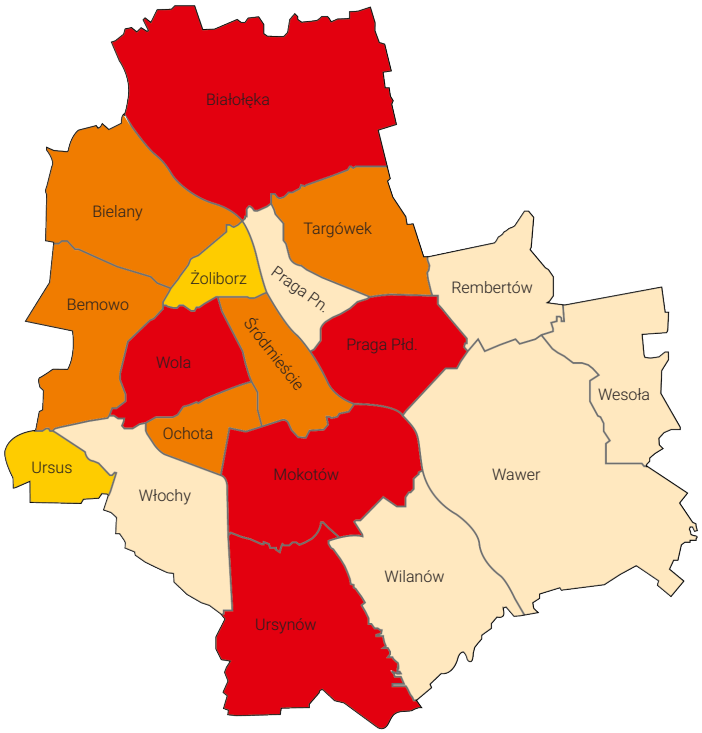
Sprzedający mieszkania na rynku wtórnym muszą uzbroić się w cierpliwość. Dane, które przedstawiamy za I kw. 2023 r. nie pozostawiają złudzeń. Wydłuża się czas sprzedaży mieszkań. Zjawisko to jest szczególnie widoczne w stolicy, gdzie średni czas oczekiwania na umowę sprzedaży wyniósł średnio aż 159 dni, czyli ponad 5 miesięcy. W koszyku transakcji pozostałych największych miast oczekiwanie na transakcję trwało średnio 124 dni. W pozostałych lokalizacjach było to 126 dni. Przedłużająca się sprzedaż dotyczyła przede wszystkim największych mieszkań. Średni metraż mieszkania, które sprzedawało się ponad 200 dni wyniósł 65 m kw. W grupie wolno sprzedających się lokali tylko 12% stanowiły mieszkania do 40 m kw.

Czas sprzedaży/dni			
	Warszawa	5 największych miast	pozostałe lokalizacje
I kwartał 2022	129	93	80
I kwartał 2023	159	124	126

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

W zestawieniu stołecznych dzielnic z największym odsetkiem transakcji króluje Wola (14,3 proc. transakcji), która wyprzedza Pragę Południe (11,7 proc,) oraz Targówek (11 proc.). Choć obecność tej ostatniej z dzielnic wydaje się dość zaskakująca, to mimo wszystko można było przewidywać, że będzie to coraz chętniej wybierana lokalizacja co najmniej z dwóch powodów. Pierwszy to oddany niedawno do użytku odcinek II linii metra, który to czynnik zawsze przyciąga potencjalnych nabywców, a drugi – ceny mieszkań na Targówku, które są nadal, na tle innych dzielnic, dość konkurencyjne. W zestawieniu transakcji wysoko plasuje się tradycyjnie Mokotów. Porównując te wyniki do najchętniej oglądanych mieszkań na stronie metrohouse.pl, w tej kategorii wygrywa Mokotów, który wyprzedza Ursynów, Białołękę, Wolę i Pragę Południe.



Zainteresowanie w podziale na dzielnice Warszawy

największe zainteresowanie — najmniejsze zainteresowanie

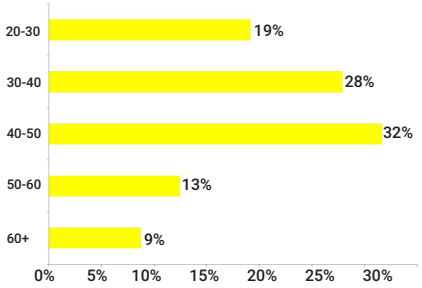
DZIELNICA	I KW 2022	I KW 2023	ODSETEK TRANSAKCJI W I KW 2023 R.
Bemowo	6,3%	5,8%	6,0%
Białołęka	6,4%	9,7%	6,5%
Bielany	8,4%	6,4%	5,3%
Mokotów	17,2%	12,1%	9,0%
Ochota	5,2%	5,1%	4,0%
Praga Północ	0,8%	2,0%	2,6%
Praga Południe	11,7%	9,5%	11,7%
Rembertów	0,9%	1,1%	1,6%
Śródmieście	6,1%	5,7%	6,5%
Targówek	5,0%	6,6%	11%
Ursus	2,4%	3,9%	3,9%
Ursynów	8,2%	11,2%	6,5%
Wawer	1,7%	2,3%	1,3%
Wesoła	1,1%	0,8%	0,4%
Wilanów	3,3%	2,2%	4,1%
Włochy	2,9%	2,3%	1,5%
Wola	8,3%	9,6%	14,3%
Żoliborz	4,1%	3,7%	3,9%

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.

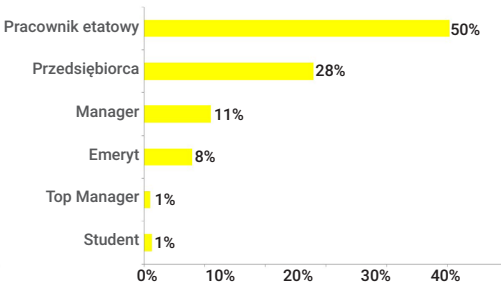
PROFIL KUPUJĄCYCH

W dalszym ciągu nie zmienia się główny cel zakupów na rynku mieszkaniowym. Jest nim alokacja nadwyżek finansowych. Z przeprowadzonych przez Metrohouse ankiet posprzedażowych wynika, że 44 proc. klientów dokonujących zakupów w I kw. 2023 r. kierowało się jedynie celem inwestycyjnym. W skali wszystkich transakcji średnia kwota takiego zakupu to 347 tys. zł. Pozytywną informacją jest wzrost udziału w zakupach klientów poniżej 30 roku życia, którzy stanowią 19 proc. wszystkich transakcji (w poprzednim kwartale 13 proc.). Dominującą grupą klientów nabywających mieszkania są osoby między 40-stym a 50-tym rokiem życia (32 proc.).

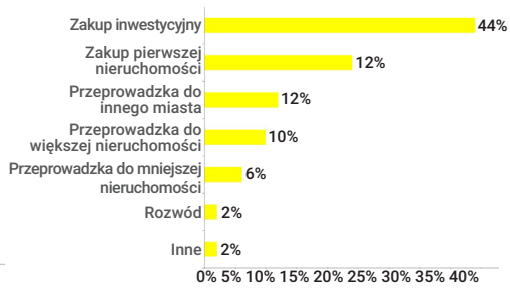
WIEK KUPUJĄCYCH



PROFESJA



POWÓD ZAKUPU



WIEK	ŚREDNIA CENA	m²
20-30	392 000	52
30-40	371 000	55
40-50	337 000	43
50-60	414 000	51
60+	467 000	52

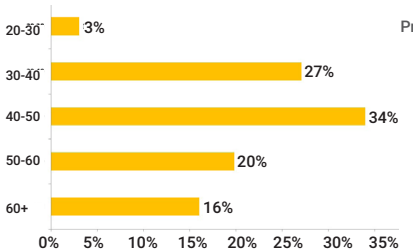
PROFESJA	ŚREDNIA CENA	m²
Emeryt	415 000	45
Manager	4376 000	48
Pracownik etatowy	356 000	53
Przedsiębiorca	401 000	48
Top Manager	360 000	59

POWÓD ZAKUPU	ŚREDNIA CENA	m²
Przeniesienie się do innego miasta	404 000	56
Przeprowadzka do mniejszej nieruchomości	384 000	50
Przeprowadzka do większej nieruchomości	485 000	59
Rozwód	247 000	46
Zakup inwestycyjny	347 000	45
Zakup pierwszej nieruchomości	390 000	53

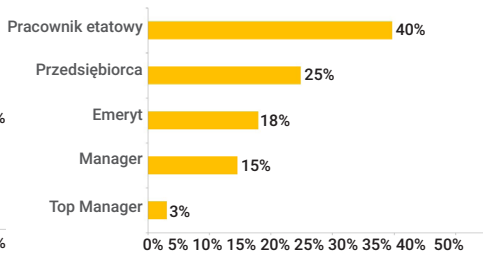
PROFIL SPRZEDAJĄCYCH

Podobnie, jak w przypadku kupujących, w grupie klientów sprzedających przeważają osoby pomiędzy 40 a 50 rokiem życia (34 proc.), które wyprzedzają osoby z grupy wiekowej 30-40 lat (27 proc.). Wśród klientów zbywających nieruchomość przeważają powody finansowe, które odpowiadają za 37 proc. wszystkich transakcji. Są to m.in. sprzedaże mieszkań nabytych w celach inwestycyjnych, czy po prostu potrzeba odblokowania środków na inne cele, niezwiązane często z rynkiem nieruchomości. Warto podkreślić, że co czwarta transakcja jest przeprowadzana w celu poprawy standardu zamieszkiwania (zakup większej nieruchomości).

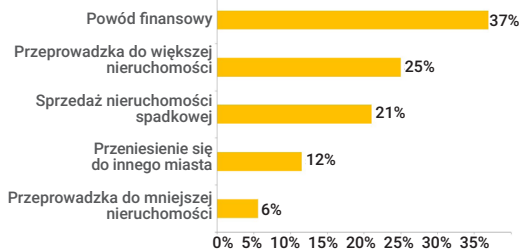
WIEK SPRZEDAJĄCEGO



PROFESJA SPRZEDAJĄCEGO



POWÓD SPRZEDAŻY



WIEK	ŚREDNIA CENA	m²
20-30	499 000	48
30-40	407 000	53
40-50	422 000	54
50-60	419 000	56
60+	325 000	48

PROFESJA	ŚREDNIA CENA	m²
Emeryt	310 000	46
Manager	518 000	56
Pracownik etatowy	335 000	52
Przedsiębiorca	451 000	53
Top Manager	931 000	94

POWÓD SPRZEDAŻY	ŚREDNIA CENA	m²
Powód finansowy	385 000	50
Przeprowadzka do mniejszej nieruchomości	521 000	57
Przeprowadzka do większej nieruchomości	404 000	57
Przeniesienie się do innego miasta	359 000	52
Sprzedaż nieruchomości spadkowej	322 000	51

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

Pojawiły się doniesienia, że I kw. 2023 r. przyniósł wyraźne ożywienie na największych rynkach mieszkaniowych. Warto sprawdzić, jak w tej sytuacji zachowywały się ceny nowych lokali.

Informacje cenowe z IV kw. 2022 r. mogły przynieść rozczarowanie dla osób oczekujących na spadki cen nowych mieszkań. Analiza bazująca na danych portalu RynekPierwotny.pl potwierdziła bowiem, że ujemną kwartalną zmianę (o około 2%) odnotowano jedynie na terenie Warszawy. W przypadku pozostałych pięciu największych miast, widoczne były wzrosty średniej ofertowej ceny za 1 mkw. nowego mieszkania. Kolejny kwartał przyniósł rynkowe ożywienie objawiające się dużo wyższymi wynikami sprzedażowymi deweloperów. Nowa analiza portalu RynekPierwotny.pl odpowiada na pytanie, jak w takiej sytuacji kształtowały się średnie ceny nowego metrażu z sześciu największych miast. Dane RynekPierwotny.pl nie przynoszą dobrych wiadomości dla osób czekających na cenowe spadki z rynku pierwotnego.

Bardzo ciekawym aspektem nowej analizy na pewno wydaje się sytuacja cenowa stolicy, która tak jak wspomnieliśmy w IV kw. 2022 r. odnotowała dość znaczący spadek średniej ceny nowego metrażu. Dane RynekPierwotny.pl z I kw. 2023 r. wskazują, że kolejna kwartalna zmiana z Warszawy oraz pozostałych pięciu dużych miast wyglądała następująco:

- Warszawa - wzrost o 6,2% (do 14 475 zł/mkw.)
- Kraków - wzrost o 1,8% (do 12 774 zł/mkw.)
- Łódź - wzrost o 2,0% (do 9 628 zł/mkw.)
- Wrocław - wzrost o 2,3% (do 12 103 zł/mkw.)
- Poznań - wzrost o 0,8% (do 10 610 zł/mkw.)
- Gdańsk - wzrost o 3,2% (do 12 055 zł/mkw.)

Powyższe dane potwierdzają, że kwartalny wzrost średniej ceny 1 mkw. nowych mieszkań z Warszawy wynoszący ponad 6% zupełnie „wymazał" skutki wcześniejszych spadków. Poziom średniej ofertowej ceny warszawskiego lokalu bliski 14 500 zł/mkw. to oczywiście nowy cenowy rekord. Na sytuację z Warszawy na pewno miały wpływ bardzo dobre wyniki sprzedażowe deweloperów w marcu 2023 r. Mowa o sprzedaży najwyższej od stycznia 2020 roku.

Eksperci portalu RynekPierwotny.pl sprawdzili również, jak pod koniec 2022 r. wyglądał rozkład cenowy lokali, które deweloperzy sprzedali na terenie sześciu największych miast. Dane z platformy analitycznej BIG DATA RynekPierwotny.pl wskazują, że w ujęciu kwartalnym (IV kw. względem III kw. 2022 r.) łączna sprzedaż deweloperów z sześciu metropolii wzrosła o 4% - pomimo słabego wyniku odnotowanego w grudniu.

Skromniejsze kwartalne wzrosty średniej ceny 1 mkw. z pięciu pozostałych miast również zasługują na uwagę. Podobnie jak fakt, że w ujęciu kwartalnym na terenie Krakowa, Wrocławia, Łodzi, Poznania i Gdańska też odnotowano znaczący wzrost sprzedaży deweloperów. Najciekawszy jest przypadek Poznania, gdzie mimo dużo większego popytu średnia ofertowa cena 1 mkw. nowych lokali była najbardziej stabilna. Dane z systemu BIG DATA RynekPierwotny.pl wskazują w odpowiedzi, że na terenie Stolicy Wielkopolski zwiększył się udział nowych mieszkań z ceną 8000 zł/mkw. - 9000 zł/mkw. - pomimo wzrostu udziału takich „M" w sprzedaży. Tabela obok potwierdza, że przedział ceny 1 mkw. od 8000 zł do 9000 zł znajduje się już dość mocno poniżej poznańskiej średniej.



ZMIANY ŚREDNIEJ OFERTOWEJ CENY 1 MKW. NOWYCH MIESZKAŃ W METROPOLIACH (IV KW. 2022 R./I KW. 2023 R.)

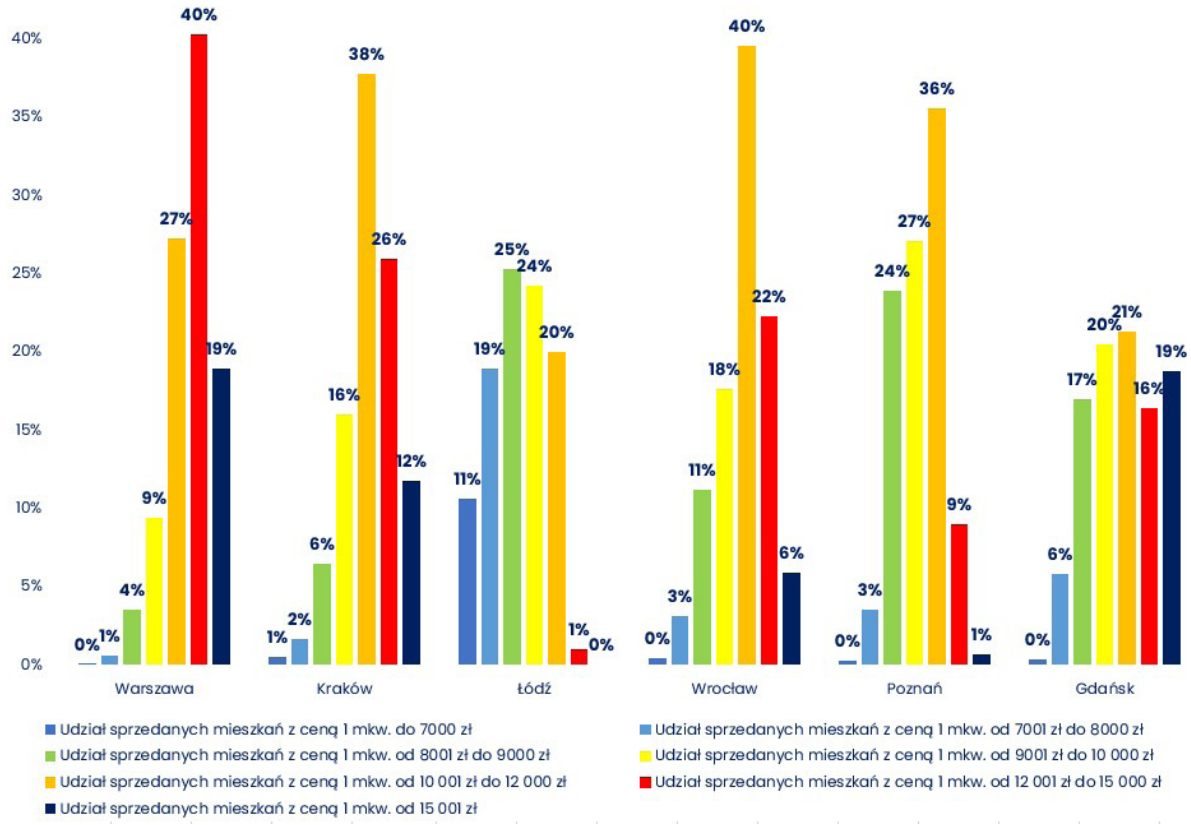
NAZWA MIASTA	ŚREDNIA OFERTOWA CENA 1 MKW. NOWYCH MIESZKAŃ - I KW. 2023 R.	ŚREDNIA OFERTOWA CENA 1 MKW. NOWYCH MIESZKAŃ - IV KW. 2022 R.	KWARTALNA ZMIANA ŚREDNIEJ OFERTOWEJ CENY 1 MKW. NOWYCH MIESZKAŃ
WARSZAWA	14 475 zł	13 634 zł	6,2%
KRAKÓW	12 774 zł	12 545 zł	1,8%
ŁÓDŹ	9 628 zł	9 437 zł	2,0%
WROCŁAW	12 103 zł	11 834 zł	2,3%
POZNAŃ	10 610 zł	10 522 zł	0,8%
GDAŃSK	12 055 zł	11 683 zł	3,2%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych RynekPierwotny.pl

W kontekście sprzedaży mieszkań deweloperskich z I kw. 2023 roku, warto również zwrócić uwagę na poniższy wykres, który prezentuje rozkład cen 1 mkw. sprzedanych „M". Względem sytuacji z IV kw. 2022 r. widzimy wyraźne przesunięcie w kierunku wyższych cen, co było spowodowane wcześniejszą wyprzedażą tańszych lokali. Taka sytuacja jest widoczna między innymi na terenie Łodzi, gdzie skurczyła się oferta deweloperów w segmencie cenowym poniżej 9000 zł/mkw. Będzie to miało wpływ na rozkład cenowy sprzedanych lokali również w kolejnych kwartałach. Wydaje się bowiem mało prawdopodobne, że przy obecnych realiach kosztowych łódzcy deweloperzy całkowicie odbudują ofertę lokali kosztujących do 9000 zł/mkw.

Należy zwrócić uwagę, że Łódź razem z Gdańskiem pozostawała w I kw. 2023 r. najbardziej wyrównanym rynkiem pod względem udziału lokali z różnych grup cenowych w sprzedaży deweloperów. Jeżeli chodzi o pozostałe metropolie, to wyraźnie dominował jeden przedział cenowy. Na stołecznym rynku przodowały sprzedawane lokale, które deweloperzy wycenili na 12 001 zł/mkw. - 15 000 zł/mkw. Natomiast w przypadku Krakowa, Wrocławia i Poznania dominujący był przedział cenowy 10 001 zł/mkw. - 12 000 zł/mkw. (odpowiednio: 38%, 40% oraz 36% sprzedaży).

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



credipass

RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

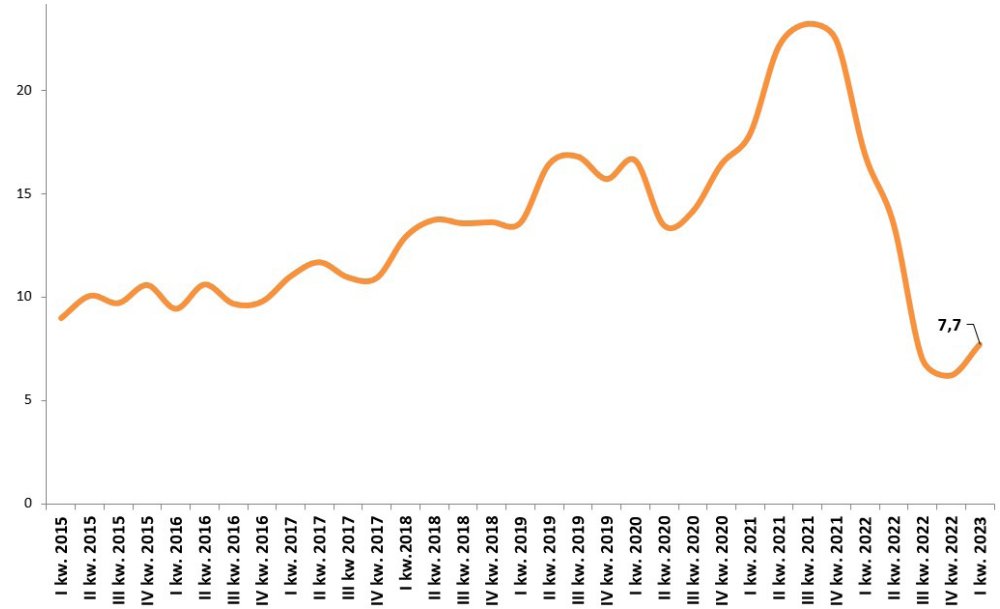
Już dawno na rynku kredytowym nic nie zrobiło tak dużego zamieszania jak rządowy program „Bezpieczny kredyt 2%". W pierwszym kwartale 2023 roku był to główny temat rozmów Ekspertów finansowych Credipass z klientami. Program cieszy się ogromnym zainteresowaniem, pomimo że nadal jest na etapie projektu ustawy. Do biur sprzedaży powrócili klienci, a kalendarze Ekspertów finansowych zaczęły się wypełniać spotkaniami. Widać wyraźne ożywienie na rynku po dość trudnym dla branży roku 2022. Mimo tego, że program „Bezpieczny kredyt 2%" nie jest dla każdego klienta, to wszyscy o nim słyszeli i chcą wiedzieć, jak on dokładnie wygląda. Program nakłada na kredytobiorcę dużo wymagań i ograniczeń, dlatego najlepiej skonsultować swoją indywidualną sytuację z Ekspertem finansowym.

Wzrost zainteresowania kupujących od początku marca 2023 roku jest również spowodowany zmianą sposobu wyliczania zdolności kredytowej przez banki. Zaczęły one wprowadzać do swoich kalkulatorów zmniejszony bufor bezpieczeństwa. Średnio w stosunku do poprzedniego kwartału zdolność kredytowa wzrosła o ok. 19%. Niektórym kupującym otworzyło to nowe możliwości transakcyjne. Częściowe odblokowanie rynku kredytów hipotecznych na pewno wpłynie na zwiększenie liczby transakcji, a co za tym idzie - zmniejszenie liczby ofert nieruchomości na rynku. Nie warto więc czekać, jeśli od dłuższego czasu planowaliśmy kupić mieszkanie.

W pierwszym kwartale br. część banków zawiesiła możliwość oferowania kredytów hipotecznych ze zmienną stopą procentową. Chodzi o Bank Millennium, BNP Paribas i ING Bank Śląski. Jak wyjaśniają banki, związane jest to z procesem dostosowania się do wytycznych KNF i przejściem na nowy wskaźnik WIRON.

Mimo utrzymującej się inflacji w I kw. 2023 roku Rada Polityki Pieniężnej nie zdecydowała się na zmianę stóp procentowych. W najnowszej projekcji inflacji Narodowego Banku Polskiego z marca 2023 roku możemy wyczytać, że aktualnie jesteśmy właśnie w szczycie inflacji. Estymacja na koniec bieżącego roku jest w okolicach 7-8% a pod koniec 2025 roku powinniśmy wrócić do celu inflacyjnego na poziomie 2,5%. Jeśli ten scenariusz zostanie zrealizowany to być może w na przełomie 2024/2025 pojawią się przesłanki do obniżania stóp procentowych. Jest to niezwykle ważne z punktu widzenia kredytobiorców zaciągających w tym momencie kredyty z okresowo stałą stopą procentową na okres 5 lat. Na ten moment średnie oprocentowanie takiego kredytu jest nadal o 0,84% niższe niż kredytu ze zmiennym oprocentowaniem.

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

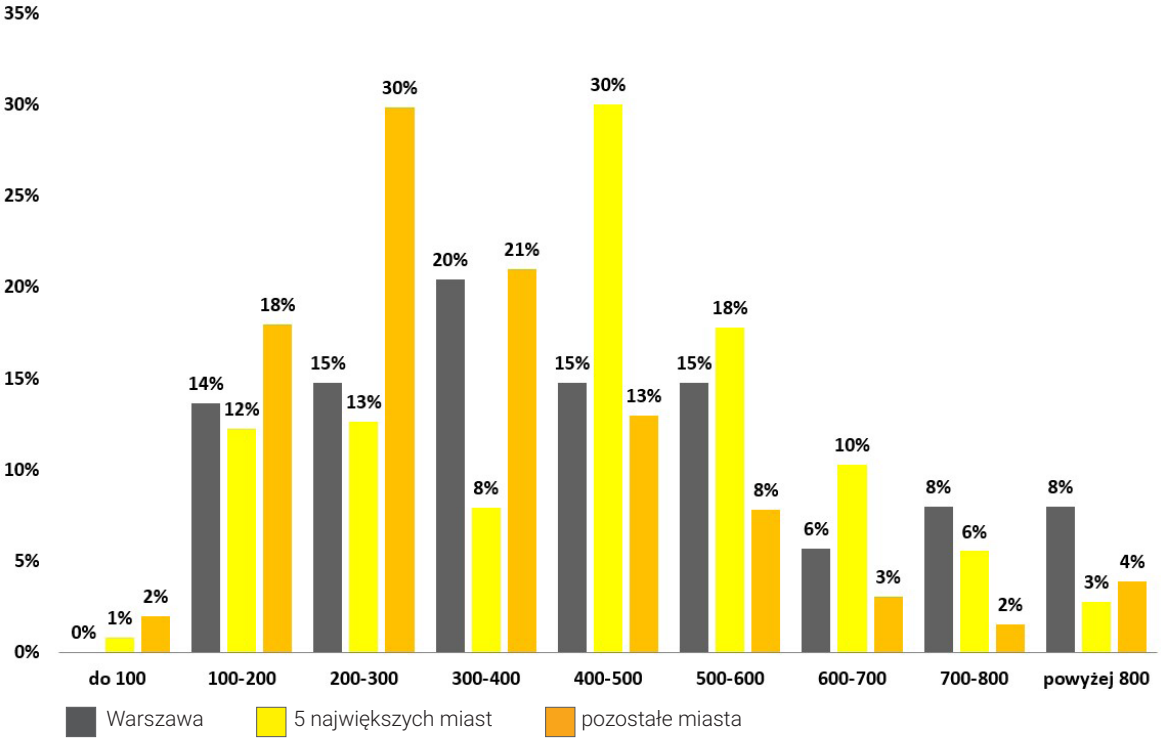


Marzec był w ostatnim czasie pierwszym miesiącem, kiedy doszło do istotnego wzrostu zainteresowania rynkiem kredytowym. Po niezbyt pomyślnym początku roku zwiększenie zainteresowania finansowaniem zakupów przy pomocy kredytu przełożyło się na większą liczbę wniosków i wypłacanych kredytów. Szacujemy jednak, że kwota wypłaconych w I kw. kredytów nie przekroczyła 8 mld zł.

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.)



49 proc. kredytów hipotecznych, w których udzieleniu pośredniczyli eksperci Credipass z Warszawy dotyczyło kwot do 400 tys. zł. Wydaje się, że nie jest to wiele, mając na uwadze stołeczne ceny nieruchomości. Należy jednak pamiętać, że kredyt bywa często uzupełnieniem zgromadzonych środków własnych, a nie podstawowym źródłem finansowania zakupu. W porównaniu do poprzedniego kwartału wzrósł jednak odsetek kredytów na kwotę ponad 800 tys. zł. Jeszcze w IV kw. 2022 r. było to 5 proc., podczas gdy teraz wynosi on 8 proc. W koszyku 5-ciu największych miast dominują kredyty między 400 a 500 tys. zł., które stanowią 30 proc. całości. W przypadku mniejszych lokalizacji taką dominantę widzimy w zakresie 200-300 tys. zł (także 30 proc. kredytów).

ŚREDNIA KWOTA KREDYTU HIPOTECZNEGO

	IV kw. 2021	I kw. 2022	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023
Warszawa	460 799	444 789	430 566	420 411	372 811	450 234
5 największych miast	364 636	393 196	366 264	414 373	355 302	395 836
pozostałe miejscowości	303 630	310 178	331 514	326 554	347 556	351 032

Średnia udzielonego kredytu za pośrednictwem ekspertów finansowych Credipass wzrosła w każdym z obserwowanych segmentów lokalizacyjnych. Największe różnice widoczne są w stolicy, gdzie w ciągu kwartału średnia wzrosła z 372 tys. aż do 450 tys. zł. Wśród pozostałych największych miast w Polsce mamy wzrost o 40 tys. zł. Statystycznie najniższe kwoty kredytów widoczne były w pozostałych lokalizacjach, gdzie wzrosty średniej to zaledwie niecałe 4 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	IV kw. 2021	I kw. 2022	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023
RODZINA 2+2	492 000	301 000	246 000	256 000	253 000	314 000
PARA nieformalny związek	632 000	464 000	369 000	381 000	379 000	445 000
SINGIEL	395 000	291 000	240 000	240 000	254 000	294 000

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

Możliwość zastosowania przez banki niższego bufora bezpieczeństwa przy wyliczaniu zdolności kredytowej przekłada się na polepszenie możliwości nabywczych potencjalnych kredytobiorców. Średnie możliwości uzyskania kredytu nadal są dalekie od wyliczeń z 2021 r. Dziś nasza przykładowa rodzina 2+2 może sobie pozwolić na średnią zdolność kredytową w granicach 314 tys. zł., a singiel 294 tys. zł. W większości dużych miast podaż mieszkań w tym zakresie cenowym, nawet jeśli weźmiemy pod uwagę 20 proc. wkład własny, jest niestety niewielka. Tym bardziej, że mówimy tu także o zakupie mieszkania dla rodziny z dziećmi, więc chociażby niewielkiego 3-pokojowego lokum, którego cena w Warszawie może znacznie przekraczać 500 tys. zł. O wiele większy wybór będzie mieć para bez dzieci, której bank pożyczy średnio 445 tys. zł.

ŚREDNIA MIESIĘCZNA RATA KREDYTU HIPOTECZNEGO

CENA MIESZKANIA	I kw. 2022		II kw. 2022		III kw. 2022		IV kw. 2022		I kw. 2023	
	zmienne	stałe	zmienne	stałe	zmienne	stałe	zmienne	stałe	zmienne	stałe
300 000	1 686 zł	1 645 zł	1 946 zł	1 958 zł	1 995 zł	1 986 zł	1 925 zł	1 786 zł	1 917 zł	1 782 zł
500 000	2 810 zł	2 742 zł	3 244 zł	3 264 zł	3 325 zł	3 311 zł	3 209 zł	2 927 zł	3 195 zł	2 971 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.

W porównaniu do poprzedniego kwartału nie zmieniła się znacząco wysokość rat dla naszych wzorcowych kredytów. W przypadku zakupu mieszkania za 300 tys. zł i kredytu z 20% proc wkładem własnym przy opcji z oprocentowaniem zmiennym zapłacimy średnio 1917 zł miesięcznie, zaś wybierając stałe oprocentowanie – 1782 zł. Przy zakupie mieszkania za 500 tys. zł. rata przy oprocentowaniu zmiennym wyniesie 3195 zł, a przy stałym 2971 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 FRANCHISE S.A.
CREDIPASS SP. Z O.O.

ul. Wołoska 22
02-675 Warszawa

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