

# Barometr

**Metrohouse & Credipass**

credipass

metrohouse



**Nr 18**  
**III kw. 2023 r.**

## Polityka prywatności

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

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

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

## Ogólne informacje dotyczące treści niniejszej publikacji

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

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

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

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

## Współpraca przy opracowaniu Barometru Metrohouse i Credipass:

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

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



### Kolejne wydanie raportu:

#### Data wydania:

- II połowa stycznia 2024
- II połowa kwietnia 2024

#### Zawartość:

- omówienie danych z IV kw. 2023
- omówienie danych z I kw. 2024

### Więcej informacji:

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

## Spis treści:

2	Polityka prywatności
2	Ogólne informacje o raporcie
4	Podsumowanie

---

### Rynek wtórny

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

---

### Rynek pierwotny

12	Ceny lokali na rynku pierwotnym
13	Rozkład cen w metropoliach

---

### Rynek kredytów hipotecznych

15	Podsumowanie
16	Liczba kredytów hipotecznych w podziale wg ich wysokości
16	Średnia kwota kredytu hipotecznego
17	Średnia zdolność kredytowa, średnia rata kredytu
17	Bezpieczny Kredyt 2%: zdolność kredytowa i rata kredytu

## Podsumowanie

Tegoroczny trzeci kwartał będzie z pewnością zapamiętany na długo przez osoby profesjonalnie związane z branżą obrotu nieruchomościami i pośrednictwa finansowego. Rozpoczęcie z początkiem lipca programu Bezpieczny Kredyt 2% spowodowało, że rynek nieruchomości nie miał czasu na wakacyjny odpoczynek. Mnóstwo pracy mieli zarówno deweloperzy, pośrednicy, ale przede wszystkim eksperci finansowi, którzy takiego zainteresowania swoimi usługami nie przeżywali już od dawna. Jeżeli przyjrzymy się bliżej Indeksowi Popytu, jego odczyty wskazują, że mieliśmy do czynienia z prawdziwą eksplozją zainteresowania zakupem mieszkań. Na rynku było dwa razy więcej aktywnych klientów niż w analogicznym okresie 2022 r.

**Zwiększa się różnica cen pomiędzy rynkiem pierwotnym i wtórnym. Rozpatrując zakup dwupokojowego mieszkania o metrażu ok. 40 m kw. w Warszawie należy przygotować budżet nie mniejszy niż 500 tys. zł. Na rynku pierwotnym trzeba liczyć się z kosztami znacznie przewyższającymi 600 tys. zł.**

Na koniec października mamy informację o ponad 27. tysiącach beneficjentów. Tyle właśnie umów kredytowych podpisano od momentu rozpoczęcia programu dopłat na początku lipca br. Bezpieczny Kredyt 2%, który dla jednych dał nadzieję na zakup upragnionego mieszkania, dla innych stał się jednak koszmarem, ponieważ był silnym bodźcem do wzrostów cen. Zmiany widoczne są na rynku wtórnym,

gdzie ceny nabywanych mieszkań wzrosły kw./kw. nawet o 15% (Kraków), ale przede wszystkim na rynku deweloperskim, gdzie rekordowe wzrosty pojawiły się w Krakowie (10,9%) i w Warszawie (7,8%). Wystarczy dodać, że na rynku pierwotnym średnia cena mieszkania w tych miastach wynosi odpowiednio ponad 15 000 zł i ponad 16 000 zł. Jak widać, dysproporcja cenowa pomiędzy stolicą Polski a stolicą Małopolski drastycznie się zmniejsza. Zwiększa się też różnica cen pomiędzy rynkiem pierwotnym i wtórnym. Rozpatrując zakup dwupokojowego mieszkania o metrażu ok. 40 m kw. w Warszawie należy przygotować budżet nie mniejszy niż 500 tys. zł. Na rynku pierwotnym trzeba liczyć się z kosztami znacznie przewyższającymi 600 tys. zł. To jednak jeszcze nie wszystko. Potencjalni nabywcy muszą się mierzyć z niezadowalającą podażą mieszkań – zwłaszcza w segmencie deweloperskim.

Ciekawe wnioski przynosi analiza ankiet posprzedazowych prowadzona wśród agentów Metrohouse. Popularność programu Bezpieczny Kredyt 2%, ale też wejście na rynek niezdecydowanych dotychczas klientów (zmotywowanych skokowymi wzrostami cen nieruchomości) powoduje, że w III kw. z 45 do 37% spadł odsetek klientów nabywających mieszkanie w celach inwestycyjnych. Widać też wyraźny wzrost aktywności kupujących poniżej 30 roku życia, a także (tu nieco mniej wyraźny) wzrost odsetka osób deklarujących zakup pierwszego mieszkania.

W kontekście niepewnych losów programu dopłat kolejne miesiące mogą być równie ciekawe dla rynku nieruchomości. Mimo pewnego spadku aktywności strony popytowej we wrześniu, IV kw. może jednak upłynąć pod znakiem zwiększonego wolumenu transakcji.

## Czy wiesz, że:



Do 37% spadł odsetek osób deklarujących zakup inwestycyjny mieszkania.



Średnia cena sprzedawanego mieszkania w Warszawie dochodzi do 700 tys. zł.



16,42 mld zł - tyle wyniósł wolumen udzielonych kredytów hipotecznych w III kw. 2023 r.

# Rynek wtórny



## **Marcin Jańczuk**

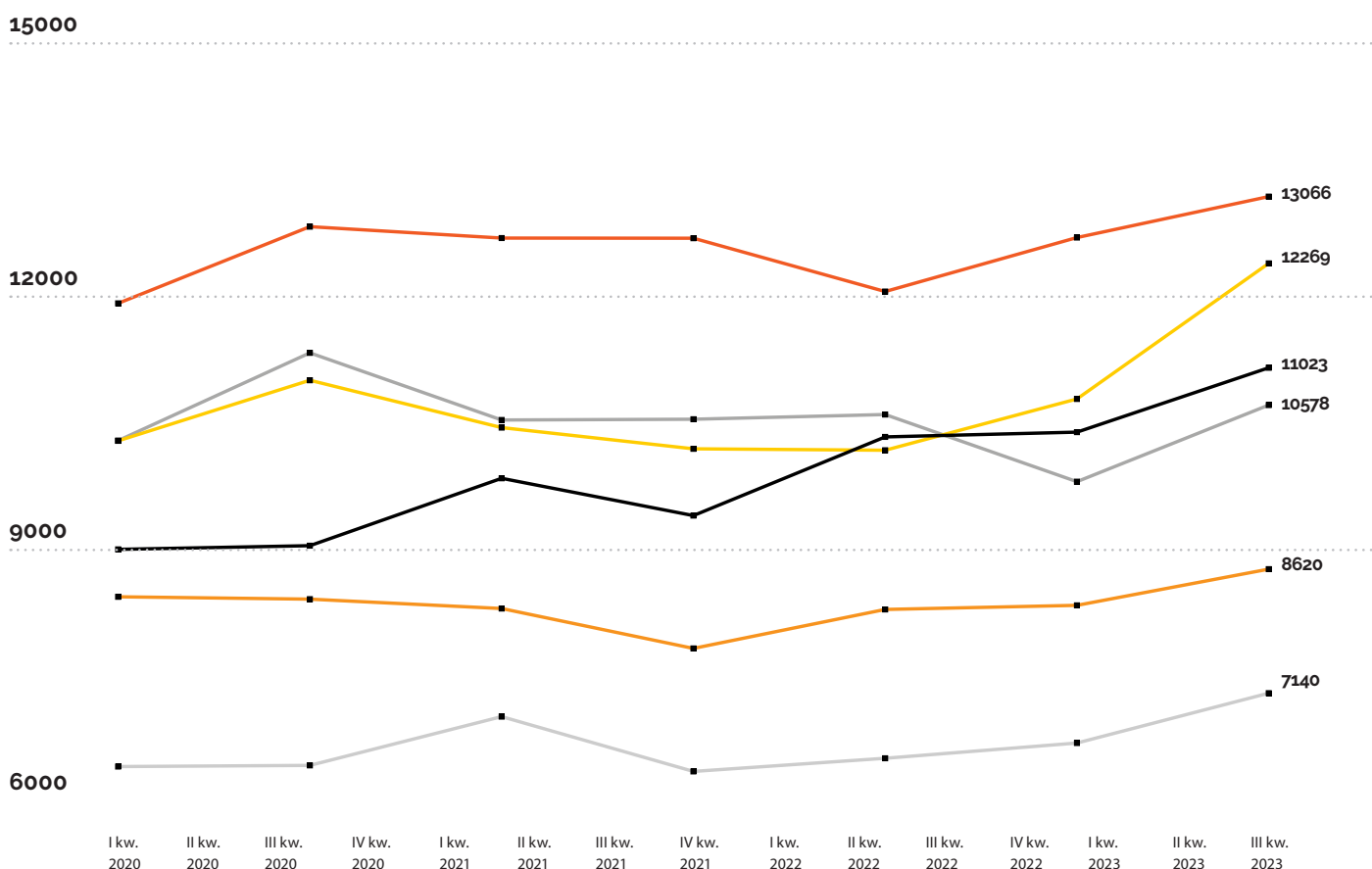
Ekspert Metrohouse  
Autor Barometru Metrohouse i Credipass  
[pr@metrohouse.pl](mailto:pr@metrohouse.pl)

## Średnie ceny transakcyjne mieszkań na rynku wtórnym

Choć to rynek pierwotny jest liderem wzrostów cen, to pojawienie się dopłat do kredytów miało też istotny wpływ na kształtowanie się cen mieszkań na rynku wtórnym. Najwyższe wzrosty widoczne były w Krakowie, gdzie różnica w cenie pomiędzy lokalami kupowanymi w II i III kw. wyniosła 15,1 proc. Ponad 9 proc. wzrosty kw./kw. widoczne też były w Gdańsku i Łodzi. Na wzrosty cen ma wpływ także specyficzna struktura nabywanych lokali, w dużym stopniu wymu-

szona przez uwarunkowania programu Bezpieczny Kredyt 2%. Warto też zwrócić uwagę, że sprzedający usztywnili się w negocjacjach. Coraz częściej dochodzi też do sytuacji, kiedy oferta spotyka się z zainteresowaniem więcej niż jednego oferenta. W takich przypadkach o wyborze kupującego decyduje konkurs ofert. Należy jednak zastrzec, że wspomniane sytuacje dotyczą jedynie segmentu mieszkań cieszących się największym zainteresowaniem.

## Kształtowanie się średnich cen transakcyjnych mieszkań

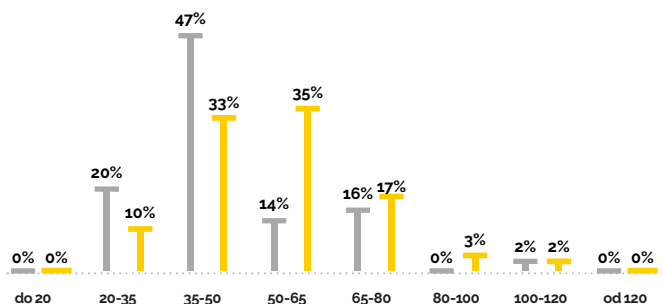


MIASTO	Średnia cena transakcyjna w III kw. 2023	Różnica kw./kw.	Różnica r/r	Różnica między pierwszą a ostatnią ceną ofertową	Negocjacje	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	11 023 zł	7,5%	13,6%	7,5%	3,7%	563 800 zł	52
Kraków	12 269 zł	15,1%	19,0%	1,7%	1,3%	585 333 zł	48
Warszawa	13 066 zł	3,8%	3,9%	3,0%	0,1%	691 664 zł	54
Poznań	8 620 zł	5,3%	5,8%	3,0%	1,5%	431 000 zł	49
Gdańsk	10 578 zł	9,5%	1,7%	2,0%	1,6%	507 788 zł	49
Łódź	7 140 zł	9,1%	4,1%	3,0%	2,3%	372 927 zł	53

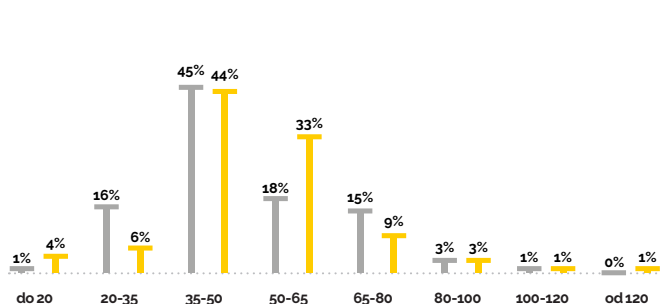
## Powierzchnia (m<sup>2</sup>)

2022 kw. III 2023 kw. III

### Warszawa

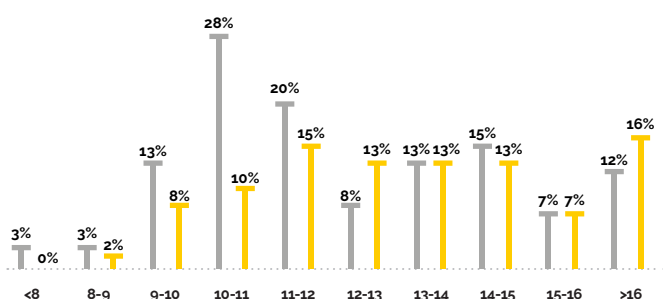


### 5 MIAST

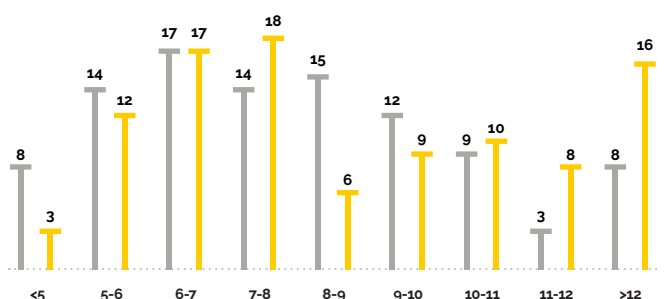


## Cena za m<sup>2</sup> (w tys. PLN)

### Warszawa

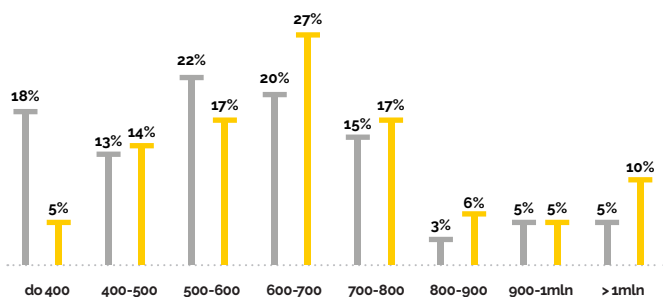


### 5 MIAST

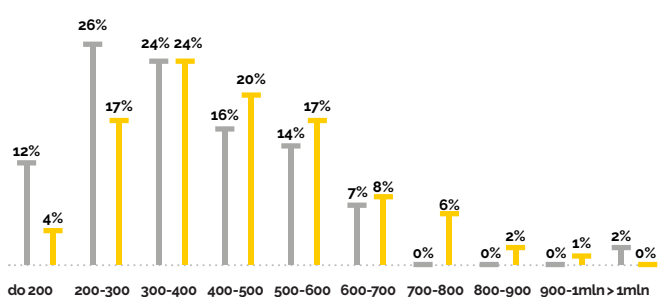


## Cena całkowita (w tys. PLN)

### Warszawa



### 5 MIAST



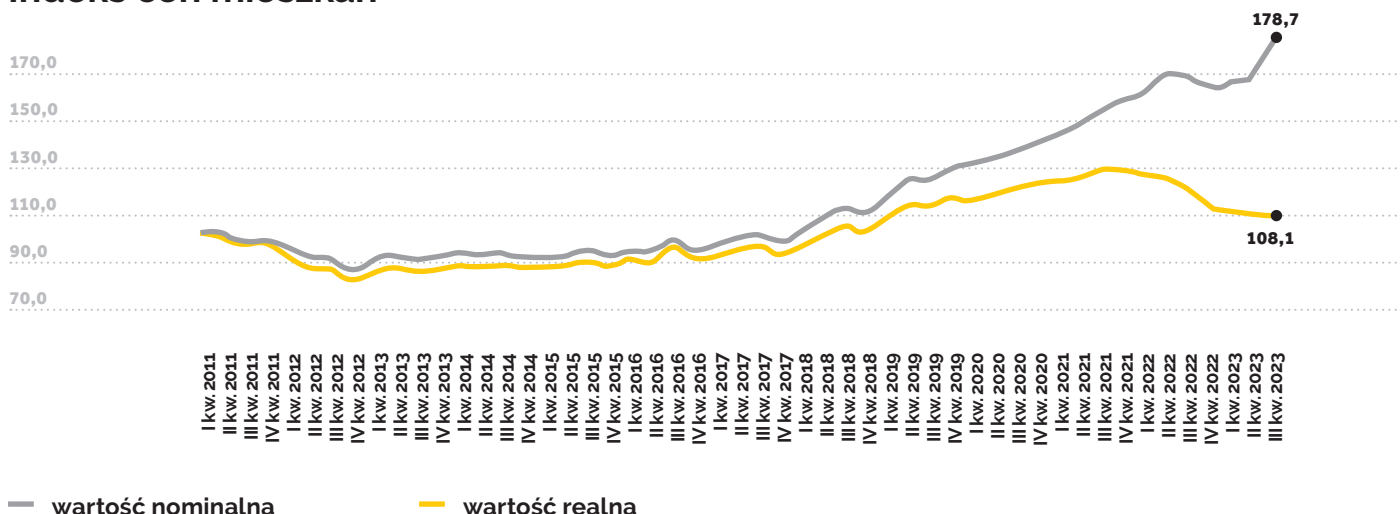
## Parametry transakcji na rynku wtórnym

W Warszawie szczególna aktywność klientów widoczna była w segmencie mieszkań między 35 a 65 m kw. (68 proc.). W porównaniu do analogicznego okresu zeszłego roku znacznie mniej transakcji przeprowadzono na mieszkaniach o metrażach do 35 m kw. Wynika to nie z braku zainteresowania takimi mieszkaniami, ale z ich niskiej podaży. Warto zwrócić uwagę na dużą rozbieżność w odsetku dokonanych transakcji w przedziale do 400 tys. zł. O ile przed rokiem takich transakcji było 18 proc., w obecnym roku było

to jedynie 5 proc. W stolicy nie ma już prawie transakcji w cenach metra kw. poniżej 9000 zł (tylko 2 proc.), podczas gdy z 12 do 16 proc. wzrósł odsetek lokali nabywanych przy cenie m kw. wyższej niż 16 000 zł.

W koszyku największych polskich miast nadal królują transakcje sprzedaży lokali o metrażach 35-50 m kw. (44 proc.), a także zwiększa się udział sprzedaży mieszkań od 50 do 65 m kw. (z 18 do 33 proc.).

## Indeks cen mieszkań



178,7 pkt. – tyle wynosi najnowszy odczyt wartości nominalnej Indeksu Cen Mieszkań. To o 13,8 pkt. więcej niż przed miesiącem. Jest to naturalna konsekwencja pojawiających się na rynku coraz wyższych stawek ofertowych, a następnie coraz wyższych cen transakcyjnych mieszkań. Bezpieczny Kredyt 2% skutecznie przyczynił się do umocnienia pozycji indywidualnych sprzedających, którzy o ile dyspo-

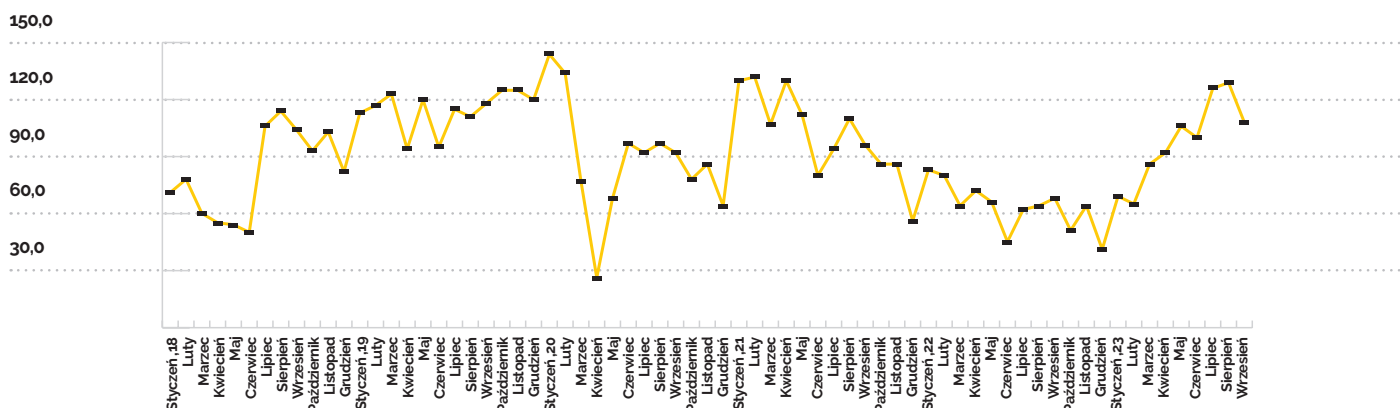
nowali produktem mieszkaniowym możliwym do nabycia w ramach programu dopłat, mogli dyktować warunki cenowe potencjalnym oferentom. Choć wzrosty wskazań Indeksu są znaczące, należy pamiętać, że obrazuje on sytuację transakcyjną, a więc jest skoncentrowany na najbardziej popularnym fragmencie rynku, będącym najczęstszym przedmiotem transakcji.

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

Tak, jak można się było spodziewać, informacje o programie Bezpieczny Kredyt 2% skutecznie zmobilizowały znaczną część osób myślących o zakupie mieszkania do wejścia na rynek. Pierwsze przejawy zwiększonego popytu zaobserwaliśmy już na wiosnę, ale apogeum zainteresowania przypadło na miesiące wakacyjne, kiedy w lipcu i sierpniu odczyt indeksu osiągnął odpowiednio 126 i 129 pkt., czyli wartości niewidziane od ponad dwóch lat. Fala popytu na mieszkania, biorąc pod uwagę charakterystyczną, urlopową część

roku była naprawdę imponująca. Jednak, jak wskazują dane, miesiące wakacyjne okazały się wyjątkowe pod tym względem, ponieważ wrześniowy odczyt (108 pkt.) pokazuje, że fala wydaje się stopniowo opadać. Obecnie popyt na rynku blokuje nieco topniejąca podaż mieszkań, które można nabyć w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2%, jak coraz bardziej rosnące ceny, które skutecznie powstrzymują od decyzji o zakupie.



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

Mogłoby się wydawać, że tak rozgrzany rynek będzie skutkowało skróceniem czasu sprzedaży. W praktyce pewna część ofert momentalnie znika z baz pośredników, a transakcje dokonywane są w ciągu kilku dni od pojawienia się oferty na rynku. Aby ujednolicić metodologię naszych obliczeń zwykle odrzucamy takie skrajne czasy sprzedaży. W ten sposób otrzymujemy średnie wartości, które lepiej oddają bieżącą sytuację na rynku. W porównaniu do drugiego kwartału widoczne jest nieznaczne skrócenie czasu sprzedaży mieszkań w Warszawie (średnio 108 dni ze 117), podczas gdy w innych miastach średni czas ekspozycji oferty na rynku wydłużył o kilka dni. Nadal jednak obecne średnie czasy sprzedaży istotnie ustępują realiom sprzed roku.

	III kw. 2022	III kw. 2023
<b>Warszawa</b>	85	108
<b>5 największych miast</b>	90	123
<b>pozostałe miasta</b>	93	114

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

To Mokotów tym razem bił rekordy popularności na stronie metrohouse.pl. Wśród internautów, którzy poszukiwali mieszkań do zakupu w Warszawie, prawie 16 proc. wybierało właśnie mieszkania w tej dzielnicy. Niewiele słabszy wynik dotyczy Białołęki, która jeszcze rok wcześniej cieszyła się znacznie mniejszym zainteresowaniem. Tradycyjnie wysoko w rankingach oglądalności uplasowała się Praga Południe, która nieznacznie wyprzedziła Bemowo. Bardzo

dobre statystyki wejść na oferty z Mokotowa przełożyły się na transakcje. Aż 19 proc. sprzedaży Metrohouse w Warszawie to właśnie mieszkania zlokalizowane w tej dzielnicy. Po 11,5 proc. i drugie miejsce uzyskały Białołęka i Bemowo. Pierwsza z tych dzielnic przyciąga nadal cenami znacznie odbiegającymi od stołecznej średniej, a w przypadku drugiej – magnesem w ostatnim czasie jest bliskość metra.

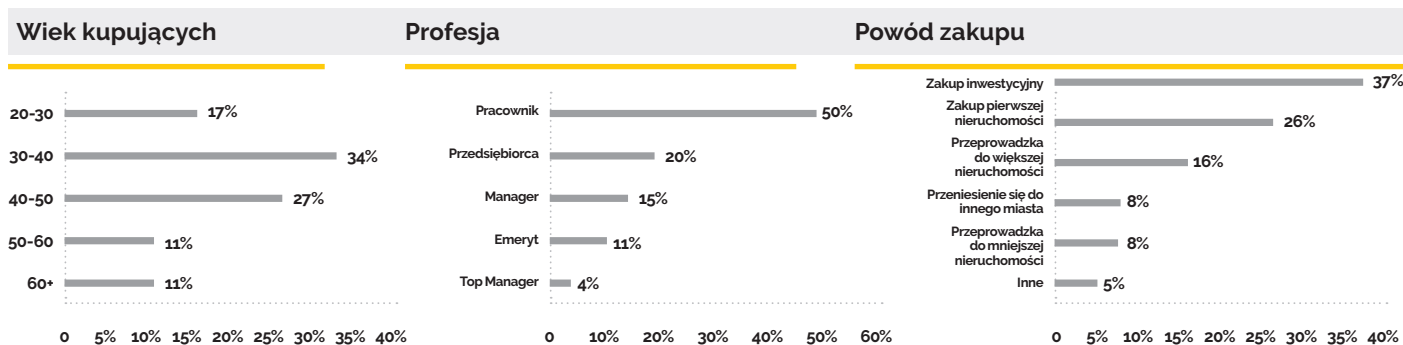
Dzielnica	III kw. 2022	III kw. 2023	Odsetek transakcji w III kw. 2023
<b>Bemowo</b>	5,9%	9,5%	8,7%
<b>Białołęka</b>	7,9%	14,3%	11,5%
<b>Bielany</b>	4,7%	5,1%	11,5%
<b>Mokotów</b>	16,8%	15,9%	19,0%
<b>Ochota</b>	5,9%	5,0%	3,8%
<b>Praga-Południe</b>	13,7%	9,7%	7,7%
<b>Praga Północ</b>	1,2%	3,2%	>1%
<b>Rembertów</b>	0,6%	0,9%	1,9%
<b>Śródmieście</b>	6,9%	3,7%	1,0%
<b>Targówek</b>	6,1%	2,7%	5,8%
<b>Ursus</b>	4,2%	5,1%	4,8%
<b>Ursynów</b>	7,8%	6,4%	7,7%
<b>Wawer</b>	2,5%	2,3%	>1%
<b>Wesoła</b>	0,7%	1,0%	>1%
<b>Wilanów</b>	2,1%	3,8%	1,9%
<b>Włochy</b>	1,5%	1,6%	2,9%
<b>Wola</b>	7,4%	5,7%	6,7%
<b>Żoliborz</b>	4,1%	4,1%	2,9%



## Profil Kupujących

Wraz z aktywnością kupujących wynikającą z zakupów w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2% zmieniła się struktura zakupów na rynku wtórnym. Przed kwartałem odsetek zakupów inwestycyjnych wynosił 45% proc., podczas gdy ankiety przeprowadzone w III kw. br. dowodzą, że odsetek takich transakcji spadł do 37 proc. Nieznacznie, bo o 2 pkt proc. wzrósł

odsetek klientów, którzy kupują swoje pierwsze mieszkanie. Powiększyła się również grupa klientów poniżej 30-tego roku życia. Przypomnijmy, że w poprzednim zestawieniu stanowili oni zaledwie 8 proc. kupujących, podczas gdy III kw. zwiększył aktywność tej grupy do 17 proc. Nadal najwięcej transakcji dokonywanych jest w grupie wiekowej 30-40 lat.

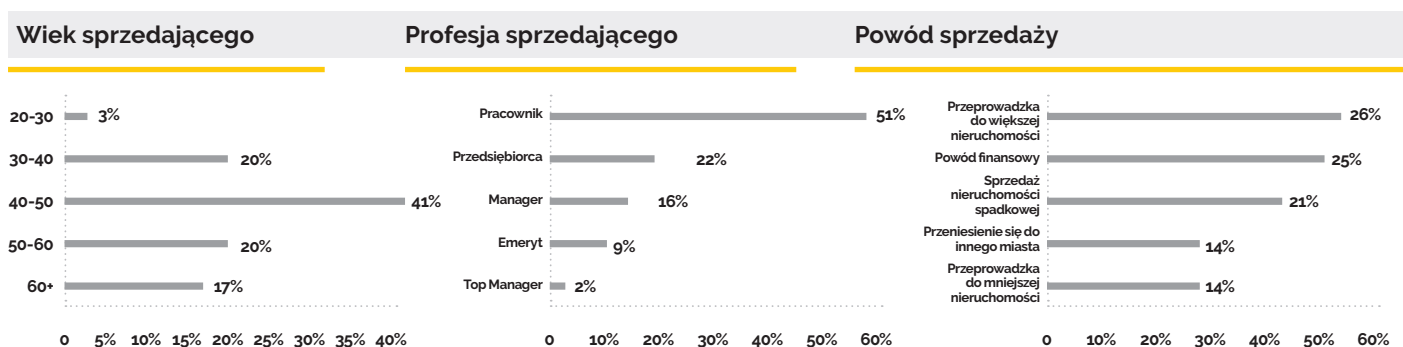


Wiek	Średnia cena transakcyjna	Średni metraż	Profesja	Średnia cena transakcyjna	Średni metraż	Powód	Średnia cena transakcyjna	Średni metraż
20-30	423 595 zł	51	Emeryt	354 458 zł	43	Przeniesienie się do innego miasta	424 368 zł	54
30-40	482 158 zł	56	Manager	545 640 zł	58	Przeprowadzka do mniejszej nieruchomości	397 278 zł	45
40-50	396 392 zł	53	Pracownik	403 401 zł	52	Przeprowadzka do większej nieruchomości	456 789 zł	60
50-60	370 360 zł	46	Przedsiębiorca	417 895 zł	53	Rozwód	568 500 zł	48
60+	411 680 zł	46	Top Manager	557 150 zł	60	Zakup inwestycyjny	419 789 zł	50
						Zakup pierwszej nieruchomości	450 770 zł	54

## Profil Sprzedających

Struktura klientów sprzedających nieruchomości za pośrednictwem Metrohouse pokazuje, że głównie mamy tu do czynienia z osobami w przedziale wiekowym 40-50 lat, który stanowią 41 proc. wszystkich klientów dokonujących transakcji. Tylko 3 proc. sprzedających mieszkania to osoby młodsze niż 30 lat. Dość symptomatyczny jest cel

sprzedaży mieszkania. Tym razem pierwsze miejsce, z nieznaczną przewagą nad „powodami finansowymi” uzyskała odpowiedź, że transakcja jest związana z przeprowadzką do większej nieruchomości (26 proc.). Jednocześnie 14 proc. sprzedaje mieszkanie po to, aby zamienić je na mniejsze.



Wiek	Średnia cena transakcyjna	Średni metraż	Profesja	Średnia cena transakcyjna	Średni metraż	Powód	Średnia cena transakcyjna	Średni metraż
20-30	392 857 zł	45	Emeryt	380 179 zł	50	Powód finansowy	407 431 zł	48
30-40	502 945 zł	52	Manager	452 043 zł	49	Przeniesienie się do innego miasta	488 886 zł	55
40-50	430 604 zł	56	Pracownik etatowy	372 223 zł	52	Przeprowadzka do mniejszej nieruchomości	472 970 zł	60
50-60	367 418 zł	50	Przedsiębiorca	533 047 zł	57	Przeprowadzka do większej nieruchomości	458 322 zł	56
60+	372 667 zł	49	Top Manager	635 167 zł	53	Sprzedaż spadku	298 343 zł	45
						Zakup pierwszej nieruchomości	450 770 zł	54

# Rynek pierwotny



## **Andrzej Prajsnar**

Ekspert RynekPierwotny.pl  
Autor Barometru Metrohouse i Credipass  
[pr@rynekpierwotny.pl](mailto:pr@rynekpierwotny.pl)

## Ceny lokali na największych rynkach pierwotnych - III kw. 2023 r.

Można było przypuszczać, że reakcja rynku na start Bezpiecznego Kredytu 2% będzie żywiołowa. Już wcześniej widzieliśmy symptomy oddziaływania jeszcze nieuruchomionego programu. Wszystko wskazuje jednak, że kulminacja wpływu Bezpiecznego Kredytu 2% na rynek miała miejsce w lipcu oraz sierpniu br. Wrzesień przyniósł już pewne uspokojenie sytuacji. Warto sprawdzić, jak w tych, bardzo dynamicznych warunkach zachowywały się ceny nowych mieszkań.

### Największe podwyżki w Krakowie wcale nie zaskoczyły

Dobrym wstępem do analizy na pewno są informacje na temat zmian średnich cen 1 m kw. nowych lokali. W przypadku największych miast, takie kwartalne zmiany wyglądały następująco:

Warszawa	Kraków	Łódź
16 065 zł /wzrost o 7,8%	15 254 zł/wzrost o 10,9%	9 916 zł/spadek o 0,4%
Wrocław	Poznań	Gdańsk
13 008 zł/wzrost o 6,6%	11 679 zł/wzrost o 6,1%	13 469 zł/wzrost o 7,0%

Jak widać, stabilizacja cenowa miała miejsce tylko na terenie Łodzi, gdzie dopiero wrzesień przyniósł wyraźny wzrost sprzedaży u deweloperów. Jeżeli chodzi o rekordowy wzrost cen 1 m kw. z Krakowa, to nie wzbudza on zaskoczenia u osób znających realia rynkowe. W mieście Kraka jeszcze przed rozpoczęciem programu Bezpieczny Kredyt 2% podażyowy problem był bowiem zdecydowanie największy. Dane BIG DATA RynekPierwotny.pl wskazują, że przez rok (wrzesień

2022 r. - wrzesień 2023 r.) oferta krakowskich deweloperów skurczyła się o rekordowe 56 proc. Poza tym bardzo duże roczne spadki podaży dotyczyły również Warszawy (-44 proc.), Wrocławia (-37 proc.) i Trójmiasta (-31 proc.).

Z kolei 7 proc. wzrost liczby ofert u łódzkich deweloperów na pewno działał jako czynnik stabilizujący rynek w warunkach wysokiego popytu.

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

Miasto	Średnia ofertowa cena 1 m kw. nowych mieszkań - III kw. 2023 r.	Średnia ofertowa cena 1 m kw. nowych mieszkań - II kw. 2023 r.	Kwartalna zmiana średniej ofertowej ceny 1 m kw. nowych mieszkań
Warszawa	16 065 zł	14 903 zł	+7,8%
Kraków	15 254 zł	13 760 zł	+10,9%
Łódź	9 916 zł	9 954 zł	-0,4%
Wrocław	13 008 zł	12 202 zł	+6,6%
Poznań	11 679 zł	11 003 zł	+6,1%
Gdańsk	13 469 zł	12 585 zł	+7,0%

## Cała sprzedaż przesuwa się w kierunku wyższych cen

Zasady Bezpiecznego Kredytu 2% sprawiły, że w III kw. 2023 r. na terenie największych miast wzrosło znaczenie mieszkań z łączną ceną mniejszą od limitów wspomnianego programu. W przypadku takich lokali, podażowe ubytki były największe na skutek wyprzedzący ofert. Niewielka liczba nowych inwestycji dodatkowo wzmocniła presję na wzrost cen za 1 m kw. Ta presja skutkowała nie tylko przesunięciem rozkładu dostępnych ofert w kierunku wyższych cen za 1 m kw. Identyczny proces dotyczył również struktury cenowej sprzedaży widocznej na poniższym wykresie.

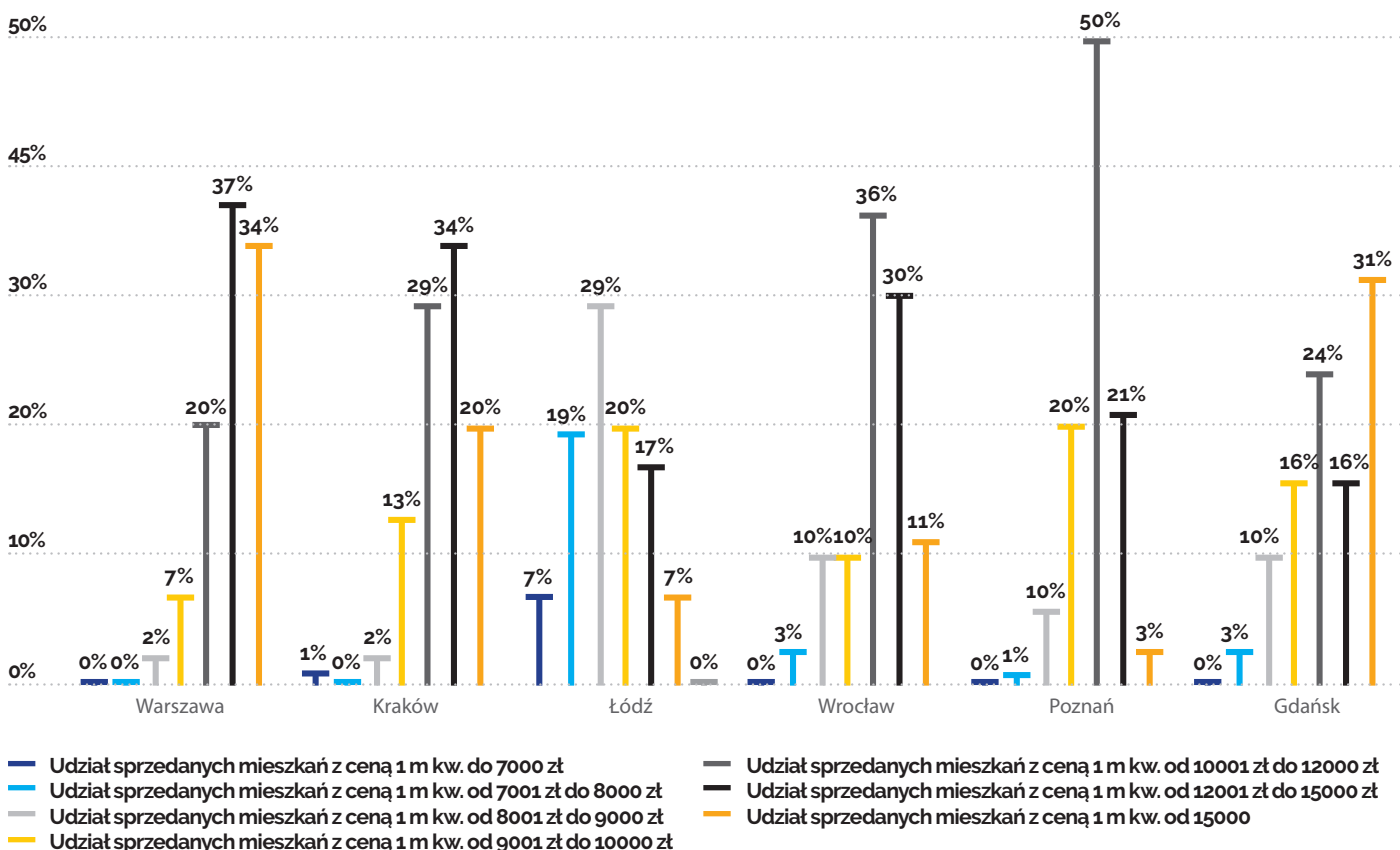
Przygotowany wykres pokazuje, że w III kw. 2023 r. już 34 proc. sprzedanych nowych lokali z Warszawy kosztowało ponad 15 000 zł/m kw. W przypadku Gdańska i Krakowa, analogiczny wynik wynosił odpowiednio 31 proc. oraz 20 proc. Warto dodać, że we wszystkich analizowanych miastach poza stabilną Łodzi eksperci RynekPierwotny.pl odnotowali w III kw. 2023 r. wzrost odsetka sprzedawanych mieszkań, które kosztowały u deweloperów ponad 15 000 zł/m kw. Taki kwartalny wzrost udziału sprzedażowego był najbardziej widoczny w przypadku Warszawy (zmiana o 8 punktów procentowych - p.p.), Krakowa (+7 p.p.) oraz Gdańska (+12 p.p.).

## Widać duże spustoszenie w ofercie tańszych mieszkań

Miniony kwartał przyniósł również prawdziwe spustoszenie w ofercie tańszych mieszkań deweloperskich. Wzrost popytu stymulowany przez program Bezpieczny Kredyt 2% przyczynił się do wyprzedzący wspomnianych lokali, których cena często była skalkulowana z uwzględnieniem niższych kosztów budowy. Najbardziej widoczna zmiana dotyczyła Krakowa, gdzie w ciągu kwartału odsetek nowych mieszkań

kosztujących 10 000 zł/m kw. - 12 000 zł/m kw. spadł z 23 proc. do 12 proc. oferty deweloperów. Z kolei w Poznaniu udział lokali za 8000 zł/m kw. - 9000 zł/m kw. zmniejszył się o 10 punktów procentowych (z 20 proc. do 10 proc.). Ubytki związane z udziałem tańszych mieszkań w ofercie były widoczne nawet na terenie Łodzi.

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



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych RynekPierwotny.pl

# Rynek kredytów hipotecznych



## **Andrzej Łukaszewski**

Ekspert finansowy Credipass  
Autor Barometru Metrohouse i Credipass  
[marketing@credipass.pl](mailto:marketing@credipass.pl)

## Rynek kredytów hipotecznych

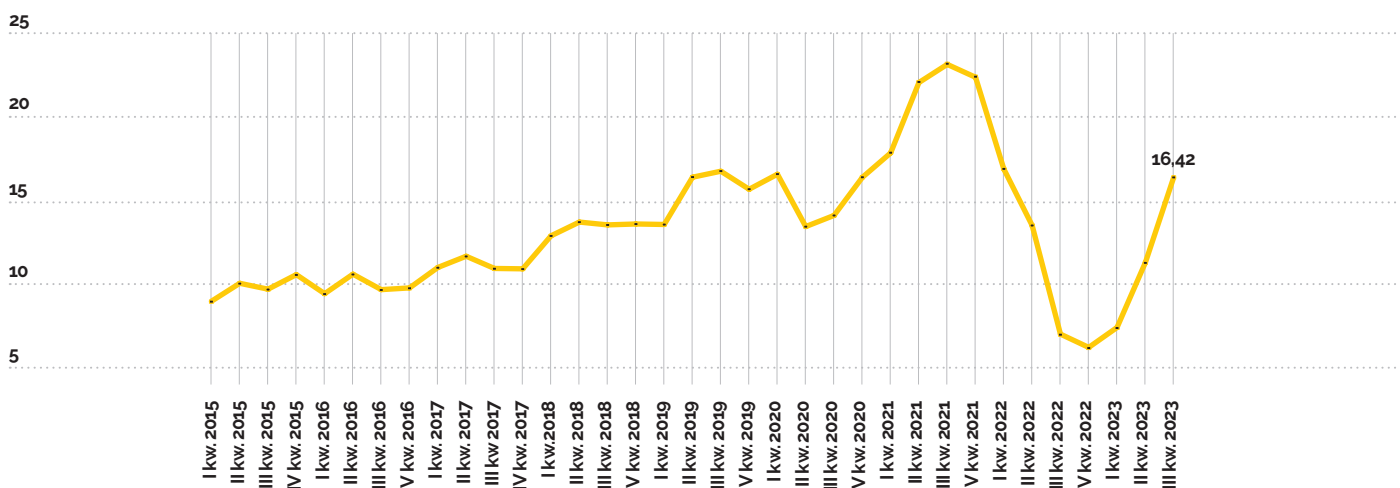
Na rynek kredytów hipotecznych w III kw. 2023 r. ogromny wpływ miał start programu Bezpieczny Kredyt 2%, który przyczynił się do wyraźnego odbicia akcji kredytowej. Niebagatelne znaczenie na nastroje na rynku miała także zaskakująca decyzja Rady Polityki Pieniężnej i znaczny spadek stóp procentowych.

Mamy za sobą pierwszy kwartał działania rządowego programu Bezpieczny Kredyt 2%. Banki zostały zalane falą wniosków kredytowych, co spowodowało ogromne kolejki i wydłużenie czasów procesowych. Wszyscy spodziewali się, że program może spotkać się z ogromnym zainteresowaniem kredytobiorców, i tak też się stało. Klienci, którzy składali wnioski na początku lipca już we wrześniu byli w stanie przystąpić do umów kredytowych i również mamy na sobą pierwsze uruchomione kredyty w ramach tego programu. Pomimo tego, że największa fala wniosków już za nami, to nadal na decyzję kredytową trzeba czekać nawet 2-3 miesiące. Aktualnie nie wiemy, jak będzie ten program funkcjonował w przyszłym roku. Przypominamy, że już w tej chwili wydajemy pieniądze, które były przewidziane na rok 2024. Nie wiemy więc, czy po 1 stycznia 2024 roku program zostanie zasilony nową kwotą środków, czy będziemy korzystać z zasobów na 2025 rok, czy może będziemy mieli rok przerwy w funkcjonowaniu programu? Najbezpieczniej jest złożyć wniosek o Bezpieczny Kredyt 2% jak najszybciej i najlepiej w tym roku kalendarzowym, żeby mieć największe prawdopodobieństwo przyznania takiego kredytu.

Rada Polityki Pieniężnej nieraz już zaskakiwała, ale jej decyzja z początku września nie była spodziewana przez rynek. Obniżenie stóp procentowych o 0,75 pkt proc. było bardzo dużą niespodzianką dla rynku. Na tyle istotną, że spowodowało duże wahania kursu złotego. Rynek spodziewał się, że obniżka będzie symboliczna na poziomie 0,25 pkt proc., co i tak nie było w żaden sposób uzasadnione, patrząc na nadal wysoki poziom inflacji w Polsce. Mając już wiedzę o kolejnej obniżce w październiku o kolejne 0,25 pkt proc., mamy dość wyraźny ruch w dół na stopach procentowych (w sumie o 1 pkt proc.). Wskaźnik WIBOR 3M jest już na poziomie ok. 5,70 proc., a WIBOR 6M - 5,57 proc. Co ciekawe, WIRON, czyli wskaźnik, który ma zastąpić WIBOR, jest od niego wyższy nawet o 0,37 proc. Czy to by oznaczało, że jednak rynek nie wierzy w kolejne obniżki stóp procentowych, a może nawet spodziewa się ich podwyżek? Już niedługo się o tym przekonamy.

Decyzja Rady Polityki Pieniężnej spowodowała, że zmniejszyła się różnica pomiędzy ofertami bankowymi ze zmiennym i stałym oprocentowaniem. Uśredniona różnica wynosi w tym momencie 0,75 proc. Dla przypomnienia w poprzednim kwartale wynosiła ona aż 1,57 proc. Pokazuje to, jak istotne jest bieżące monitorowanie ofert bankowych, które na przestrzeni kwartału mogą się zmienić w każdą ze stron.

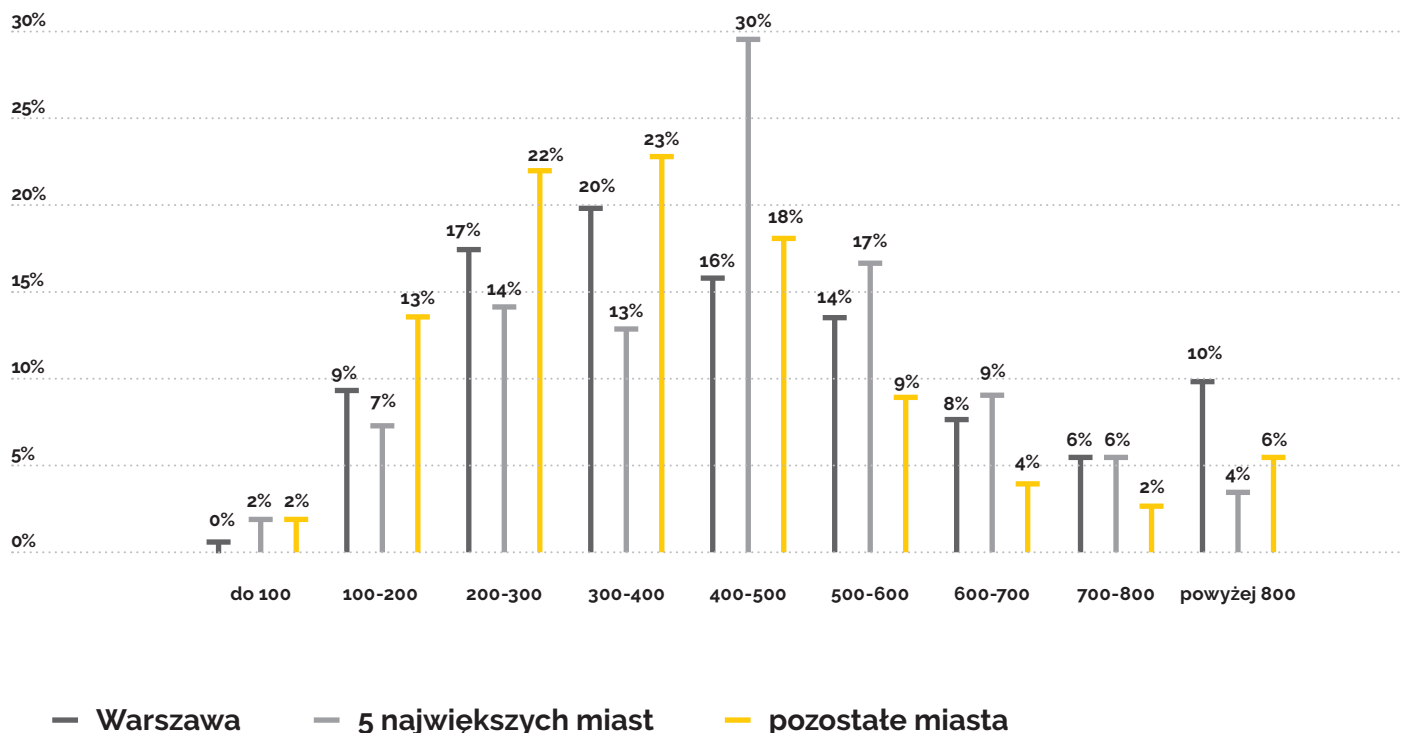
### Wartość nowo podpisanych umów o kredyt hipoteczny (kwartalnie w mld zł)



Po załamaniu się rynku kredytów hipotecznych od III kw. 2022 do I kw. 2023, kolejne dwa kwartały przyniosły optymistyczne wiadomości. W II kw. br. mieliśmy do czynienia z wolumenem przekraczającym 11 mld zł, a w III kw. odno-

towaliśmy kolejne wzrosty – tym razem o 5 mld zł, do poziomu 16,4 mld zł. Są to poziomy już dawno niewidoczne na rynku kredytów hipotecznych.

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



Mogłoby się wydawać, że kredyty hipoteczne udzielane w stolicy znacząco różnią się wysokością od innych dużych metropolii, ale dane Credipass pokazują, że ich rozkład jest dość równomierny. Prawie połowa wszystkich kredytów hipotecznych w Warszawie jest poniżej poziomu 400 tys. zł. Z drugiej strony co dziesiąty kredyt przekracza

800 tys. zł. W koszyku pozostałych 5-ciu największych miast największą grupę stanowią kredyty na kwoty 400-500 tys. zł. W pozostałych lokalizacjach dominują zakresy 200-400 tys. zł, które odpowiadają za 45 proc. wszystkich udzielonych kredytów.

## Średnia kwota kredytu hipotecznego

Miasto	I kw. 2022	II kw. 2022	III kw. 2022	IV kw. 2022	I kw. 2023	II kw. 2023	III kw. 2023
Warszawa	444 789 zł	430 566 zł	420 411 zł	372 811 zł	450 234 zł	445 030 zł	471 019 zł
5 największych miast	393 196 zł	366 264 zł	414 373 zł	355 302 zł	395 836 zł	418 078 zł	409 712 zł
pozostałe miasta	310 178 zł	331 514 zł	326 554 zł	347 556 zł	351 032 zł	351 910 zł	345 017 zł

W Warszawie wzrosła średnia wartość zaciąganego kredytu. Przed kwartałem średni kredyt wynosił 445 tys. zł, a w III kw. 2023 r. już 471 tys. zł. Nieco inna sytuacja dotyczy pozostałych pięciu największych miast, gdzie pomimo coraz wyższych cen nieruchomości podejmowaliśmy

zobowiązania kredytowe niższe niż 3 miesiące temu. Obecnie średnia to 409 tys. zł. Poza największymi miastami wartości zaciąganego kredytu są jeszcze niższe i wynoszą średnio 345 tys. zł.



## Średnia zdolność kredytowa i wysokość raty kredytu

Od II kwartału 2019 roku, kiedy to powstawał pierwszy raport rynkowy Barometr Metrohouse i Credipass, zaszło dużo zmian w gospodarce i na rynkach finansowych. Od tamtego czasu inflacja w Polsce wzrosła sumarycznie o 38,7 proc., wielokrotnie podnoszone było wynagrodzenie minimalne, a ceny nieruchomości wzrosły nawet dwukrotnie. Pierwotne założenia dotyczące dochodów modelowych gospodarstw oraz ceny zakupu nieruchomości są więc mocno zdezaktualizowane. Dlatego też od bieżącego wydania będą przyjmowane nowe wartości dochodów analizowanych gospodarstw. Dla osób, które śledzą dane historycznie Barometru, będzie to moment zmiany i dane będą nieporównywalne, dlatego rozpoczynamy zupełnie nowe zestawienia.

Według nowych założeń para będzie zarabiać po 6 tys. zł netto miesięcznie dla każdego z kredytobiorców, tak samo rodzina 2+2, a singiel 7,5 tys. zł miesięcznie. We wszystkich przypadkach zakładamy brak zobowiązań kredytowych. Przy takich parametrach zdolność kredytowa rodziny 2+2

wyniesie średnio 715 tys. zł, pary bez dzieci 760 tys. zł, a singla 472 tys. zł. Wyliczenie średnich rat kredytu hipotecznego będzie nadal obliczane przy założeniu 20 proc. wkładu własnego, 30 letniego okresu kredytowania, ale dla nieruchomości o wartości 800 tys. zł i 500 tys. zł. Stosując takie wartości nabywca mieszkania za 500 tys. zł zapłaci 2896 zł (przy racie zmiennej) lub 2690 (rata stała). Kupując mieszkanie za 800 tys. zł miesięczne zobowiązania będą odpowiednio 4633 lub 4305 zł.

### Rata, kredyt standardowy

Cena mieszkania	zmiennie	stałe
800 000 zł	4633 zł	4 305 zł
500 000 zł	2896 zł	2 690 zł

Założenia: 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.

### Średnia zdolność kredytowa (III kw. 2023)

**715 000 zł**

Rodzina 2+2

**760 000 zł**

Para

**472 000 zł**

Singiel

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

## Bezpieczny Kredyt 2%: zdolność kredytowa i rata kredytu

Pojawiają się również nowe zestawienia związane z wprowadzeniem programu rządowego Bezpieczny Kredyt 2%, które pokazują, jakim dochodem należy się wykazać, żeby uzyskać maksymalne kwoty kredytu w ramach programu, czyli 600 tys. zł i 500 tys. zł oraz jaka będzie wysokość raty kredytowej w pierwszym okresie dopłat.

### Rata, Bezpieczny Kredyt 2%

Cena mieszkania	stałe
600 000 zł	2 681 zł
500 000 zł	2 234 zł

Założenia: Kredyt na 30 lat, bez wkładu własnego. W wyliczeniach oparto się na koszyku banków: mBank, Pekao S.A., Alior Bank, PKO BP i VeloBank.

### Dochód, Bezpieczny Kredyt 2%

**9 637 zł**

Rodzina 2+2

**7 550 zł**

Para

**6 075 zł**

Singiel

Założenia: bez zobowiązań finansowych, przy rodzinie 2+2 doliczono 500\*.

# credipass

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



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



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



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

## FINANSE BEZ GRANIC

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



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



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



@credipass.pl



credipass.pl

