



” Rok 2024 na rynku mieszkaniowym

Jerzy Ptaszyński

Dyrektor Działu Badań i Analiz Rynku Nieruchomości

ANALIZA CENTRUM AMRON

17 stycznia 2025





Rok 2024 przyniósł znaczące zmiany na rynku mieszkaniowym w Polsce. Mieliśmy do czynienia z wahaniami popytu zarówno na kredyty hipoteczne, jak i mieszkania, do których przyczyniły się czynniki o charakterze przede wszystkim politycznym. Czynnikiem tymi były dwa programy rządowych dopłat do kredytów mieszkaniowych – wprowadzony przed wyborami parlamentarnymi w 2023 roku program Bezpieczny Kredyt 2% - i zapowiadany na po wyborach parlamentarnych program Kredyt Na Start 0%.

Pierwszy kwartał roku 2024 to czas kontynuacji trendów widocznych w końcu roku poprzedniego, będących skutkami wprowadzenia programu dopłat do kredytów hipotecznych Bezpieczny Kredyt 2%. Kredyty w ramach tego programu udzielane były do końca marca 2024 i to one miały kluczowy wpływ na sytuację na rynku mieszkaniowym w tym okresie. Łącznie, w ramach programu BK2%, banki udzieliły blisko 90 tys. umów kredytowych o wartości przekraczającej 36 mld zł. Średnia kwota kredytu udzielonego w ramach programu przekroczyła kwotę 403 tys. zł, była zatem wyraźnie wyższa od średniej wartości kredytu „rynkowego”, notowanej w okresach poprzedzających wprowadzenie programu. Największą część kredytów przeznaczono na zakup nieruchomości na rynku wtórnym. Na cel ten wydatkowano środki z ponad 45% udzielonych kredytów. Na zakup nieruchomości na rynku pierwotnym przeznaczono środki z przeszło 38% udzielonych kredytów, natomiast na budowę domu lub nabycie działki pod zabudowę jednorodziną przeznaczono około 10% środków pochodzących z kredytów udzielonych w ramach programu.

Konstrukcja programu i zastosowane w nim ograniczenia spowodowały, że z możliwości zaciągnięcia kredytu z dopłatą chętniej korzystali mieszkańcy mniejszych miejscowości, w tym przede wszystkim tych położonych w centralnej i zachodniej Polsce. Wśród największych miast relatywnie najmniejszym zainteresowaniem program cieszył się w Warszawie, natomiast największym – w Łodzi. Taki rozkład geograficzny zainteresowania preferencyjnym kredytem hipotecznym był sumą działania dwóch czynników: przekroju demograficznego mieszkańców poszczególnych regionów kraju i przyjętych w programie limitów wysokości kredytu, a co za tym idzie – łatwości czy też możliwości znalezienia na rynku nieruchomości im odpowiadających.

Ostatecznie w pierwszym kwartale 2024 roku banki udzieliły 64 504 nowych kredytów hipotecznych na łączną kwotę 26,876 miliarda złotych. Był to drugi, najwyższy po osiągniętym w czwartym kwartale 2023 roku, wynik finansowania w historii polskiego rynku kredytów hipotecznych.

Program Bezpieczny Kredyt 2% przyniósł jednak również negatywne skutki, przed którymi eksperci rynku mieszkaniowego przestrzegali na długo przed jego wprowadzeniem. Średnia cena mieszkań w perspektywie roku (od III kwartału 2023 do III kwartału 2024) wzrosła w Polsce o 14,4%, a Polska stała się tym samym jednym z europejskich liderów wzrostu cen mieszkań. Wyższą dynamikę średniej ceny mieszkań zanotowano w tym okresie tylko w Bułgarii. Według danych Centrum AMRON, w największych miastach wzrosty były jeszcze wyższe, w Warszawie i Krakowie przekraczając nawet poziom 20%. Paradoksalnie, najniższy wzrost cen w tym okresie zanotowano w Łodzi, gdzie ceny wzrosły niewiele ponad 10%.



W ciągu trzech pozostałych kwartałów roku sytuacja na rynku mieszkaniowym kształtowana była przez trzy zasadnicze czynniki: po pierwsze wcześniejszą „kumulację” popytu wywołaną wprowadzeniem programu Bezpieczny Kredyt 2%, po drugie przedłużającą się niepewność związaną z nowym programem mieszkaniowym, wywoływaną sprzecznymi komunikatami dochodzącymi z kręgów rządowych, dotyczącymi potencjalnego terminu jego wprowadzenia, warunków, na których będzie można otrzymać wsparcie, a także samych perspektyw jego wprowadzenia oraz po trzecie kwestią zapowiadanych obniżek stóp procentowych NBP, których perspektywa przesuwana była na coraz odleglejsze terminy.

Nowy program dopłat do kredytów hipotecznych – Kredyt na Start, który zastąpić miał zakończony BK2%, był jedną z kluczowych obietnic wyborczych i jednym z elementów programu nowego rządu, którego wdrożenie początkowo planowano już na początek roku 2024. Wzorem rozwiązań przyjmowanych wcześniej, Kredyt na Start miał być programem dla osób spełniających określone kryteria dochodowe i wiekowe, a wysokość dopłat zależeć miała m.in. od wielkości gospodarstwa domowego. Dość szybko okazało się jednak, że opinie dotyczące polityki mieszkaniowej między partiami wchodzącymi w skład rządzącej koalicji mocno się różnią i trudno będzie liczyć na wprowadzenie programu w jego zapowiadanej formie. Dyskusje, ustalenia i spory trwały praktycznie przez cały rok. W kwietniu i lipcu pojawiły się nawet projekty ustaw wprowadzających nowy program mieszkaniowy, ostatecznie jednak pozostał on w sferze planów, stając się jednocześnie jednym z najważniejszych czynników wpływających na zachowania uczestników rynku, a tym samym kształtujących sytuację na rynku mieszkaniowym w 2024 roku.

W tych warunkach potencjalni kredytobiorcy i nabywcy mieszkań, którzy wcześniej nie skorzystali z możliwości zaciągnięcia kredytu w ramach programu Bezpieczny Kredyt 2%, znaleźli się w dość komfortowej sytuacji, w której mogli bez dodatkowej presji podejmować racjonalne decyzje – zaciągać kredyt i kupować nieruchomości na „dzisiejszych” warunkach lub wstrzymać się z decyzją i poczekać na poprawę sytuacji, a ta mogła zmieniać się tylko na ich korzyść. Zasadniczą kwestią było naturalnie to, czy nowy program dopłat w ogóle wejdzie w życie, tak czy inaczej jednak, z punktu widzenia nabywców mieszkań była to alternatywa między dwoma korzystnymi scenariuszami. Jeśli nowy program wszedłby w życie, potencjalni kredytobiorcy zyskaliby szansę na zaciągnięcie kredytu na zdecydowanie lepszych warunkach, jeśli nie – nabywcy mogli oczekiwać spadków cen mieszkań, które „obeцywały” liczne publikacje i niektórzy eksperci rynku mieszkaniowego. W konsekwencji, począwszy od drugiego kwartału tempo sprzedaży mieszkań wyraźnie wyhamowało. W kwietniu i maju sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym spadła do poziomu porównywalnego do notowanego w „kryzysowym” okresie końcówki roku 2022 i początku 2023. Jednocześnie wyhamowała również akcja kredytowa. W całym drugim kwartale roku banki udzieliły 45 434 kredytów hipotecznych na łączną kwotę 19,118 mld złotych. Wobec wyników osiągniętych w pierwszym kwartale roku, w ujęciu ilościowym oznaczało to spadek o 29,56%, w ujęciu wartościowym natomiast o 28,87%.

Mimo słabnącego popytu, na wysokim poziomie utrzymywała się aktywność deweloperów. Według danych GUS, w pierwszym kwartale roku rozpoczęto budowę 41 994 mieszkań, a w okresie od kwietnia



do czerwca 2024 roku sektor deweloperski wprowadził ich na rynek niewiele mniej – 38 597. Nie słabło również tempo prac nad nowymi projektami. W drugim kwartale deweloperzy uzyskali pozwolenia na budowę 51 078 mieszkań, powtarzając wynik osiągnięty kwartał wcześniej. W rezultacie rosła podaż mieszkań, a pod koniec drugiego kwartału w ofercie deweloperów było już ponad 48 tysięcy lokali.

Druga połowa roku upłynęła pod znakiem stabilizacji, z powoli gasnącymi zarówno nadziejami, jak i zainteresowaniem nowym programem dopłat i oczekiwaniem na zapowiadane obniżki stóp procentowych NBP. Sprzedaż utrzymywała się na stabilnym, choć obniżonym wobec wcześniej notowanego poziomie, a w ciągu 11 miesięcy 2024 roku (bez danych grudniowych) łączna sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym była niższa o około jedną czwartą niż rok wcześniej.

Deweloperzy konsekwentnie wprowadzali na rynek nowe projekty, rozpoczynając budowę 63 719 mieszkań i uzyskując pozwolenia na budowę kolejnych 85 957 (obydwie liczby bez danych grudniowych). W rezultacie liczba mieszkań w ofercie deweloperskiej pod koniec roku przekroczyła poziom 50 tysięcy. Zarówno same decyzje deweloperów o rozpoczynaniu nowych budów, jak i konsekwencja, z jaką były one wprowadzane na rynek wbrew słabnącej sprzedaży, były nieco zaskakujące. Kluczowe dla wyjaśnienia tego zjawiska wydają się dwa czynniki – z jednej strony wiara wśród deweloperów w to, że nowy program rządowych dopłat, mimo różnic opinii w rządzącej koalicji, jednak wystartuje, z drugiej – konieczność uzupełnienia oferty o mieszkania z segmentu mieszkań dostępnych po wcześniejszej kumulacji zakupów w ramach programu BK 2%.

Mimo spowolnienia po pierwszym kwartale, bardzo dobre wyniki zanotował również rynek kredytów hipotecznych. W ciągu 11 miesięcy ubiegłego roku banki udzieliły blisko 190 tysięcy kredytów hipotecznych na łączną kwotę 79,4 miliarda złotych. Można zatem założyć, że zmaterializowała się prognoza Centrum AMRON na 2024 rok, mówiąca o 200 tysiącach nowych kredytów hipotecznych na łączną kwotę 84 – 85 miliardów złotych. Pod względem wartości nowo udzielonych kredytów jest to powtórzenie rekordowego wyniku notowanego w 2021 roku i wynik o około 23% lepszy od uzyskanego w poprzednim roku.

Począwszy od drugiego kwartału, obniżony popyt i rosnąca podaż na większości rynków największych polskich miast wywołały wyraźne wyhamowanie dynamiki wzrostów cen bądź ich stabilizację. Według wstępnych danych Centrum AMRON, najwyższe wzrosty cen średnich w czwartym kwartale ubiegłego roku nie przekroczyły poziomu 2,5%, choć w niektórych miastach (Wrocław i Gdańsk) mieliśmy do czynienia nawet z kosmetycznymi spadkami. W skali całego roku najwyższe wzrosty cen średnich, zbliżone do poziomu 20%, zanotowano w Krakowie i w Warszawie. Najniższą dynamikę miały ceny średnie w Łodzi i Poznaniu – około 10%. Mówiąc o średnich cenach należy jednak pamiętać, że w przypadku ubiegłego roku ich wzrosty trzeba przypisać nie tylko bezwzględny zmianom cen mieszkań, ale również bardzo wyraźnej w tym okresie zmianie struktury obrotu. Program Bezpieczny Kredyt 2% skumulował popyt na mieszkania z „segmentu” spełniającego określone warunki, natomiast w kolejnych kwartałach większy udział w rynku miały zakupy mieszkań droższych. To oczywiście dodatkowo podwyższyło notowaną w tych okresach cenę średnią. W taki sam sposób trzeba oczywiście postrzegać zjawisko obecnej



stabilizacji cen. Nie jest to wyłącznie efekt zatrzymania lub dość powszechnie oczekiwanych obniżek cen mieszkań, ale również powrotu rynku do równowagi, także w zakresie struktury obrotu. Dotyczy to przy tym również rynku pierwotnego.

Rok 2024 był zatem czasem dynamicznych zmian – od wciskania gazu „do dechy” po hamowanie i niepewność, dokąd mamy jechać dalej. Mimo to zarówno rynek mieszkaniowy, jak i rynek kredytów hipotecznych osiągnęły w tym czasie dobre i bardzo dobre wyniki. Co nas czeka w roku 2025? Wydaje się, że przynajmniej w pierwszej jego części kontynuacja niepewności. Co do nowego programu rządowego – przynajmniej do wyborów prezydenckich, co do stóp procentowych – zapewne nieco dłużej.



JERZY PTASZYŃSKI

Dyrektor Działu Badań i Analiz Rynku Nieruchomości

e-mail: jerzy.ptaszynski@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 20 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFIN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.