

RAPORT

Jakie czynniki kształtują rynek domów i mieszkań w Polsce

Czy dzisiaj warto inwestować w nieruchomości?



AUTOR RAPORTU:

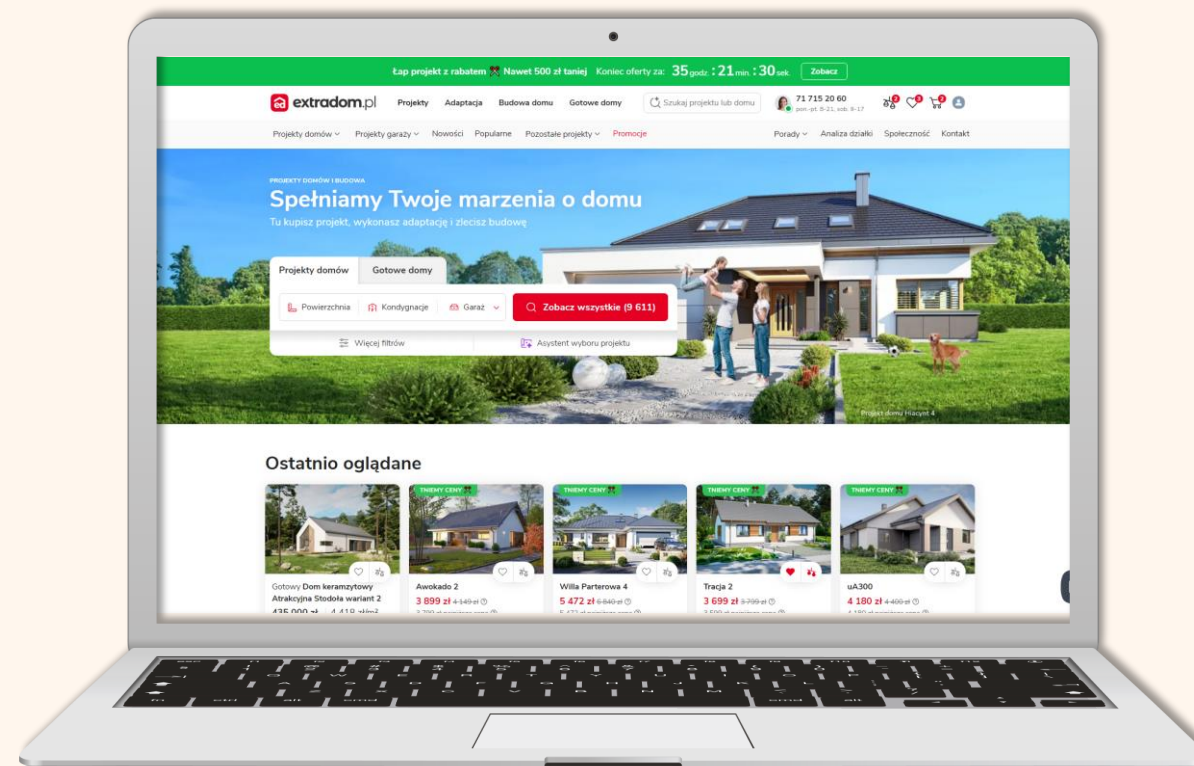
Wojciech Rynkowski

KIM JESTEŚMY?

Misją Extradom.pl jest dostarczanie kompleksowych rozwiązań, które umożliwią bezpieczną i wygodną budowę domu. Serwis działa od 2000 roku i zatrudnia ponad 80 pracowników – architektów, ekspertów i specjalistów. Dziś na stronie znajdziemy m.in. ponad 9 500 projektów i niemal 100 gotowych domów. Od 2018 roku Extradom.pl jest częścią Wirtualnej Polski Holding.

W Extradom.pl można sprawdzić, czy wybrany projekt będzie pasował na działkę, skonsultować jego wybór, wykonać adaptację i zlecić budowę domu w dowolnej technologii.

Współpracujemy ze sprawdzonymi pracownikami, dostawcami, producentami czy ekipami i oferujemy inwestorom na każdym etapie wsparcie doświadczonych doradców.



- I. WSTĘP**
- II. NAJWAŻNIEJSZE WNIOSKI**
- III. DLACZEGO DOMY I MIESZKANIA DROŻEJĄ?**
- IV. WPŁYW MINIMALNEGO WYNAGRODZENIA NA CENY
DOMÓW I MIESZKAŃ**
- V. CENY NIERUCHOMOŚCI A INFLACJA**
- VI. CO BĘDZIE MIEĆ WPŁYW NA INFLACJĘ W KOLEJNYCH LATACH?**
- VII. REKORDOWE CENY MIESZKAŃ**
- VIII. WYSOKIE KOSZTY NAJMU BLOKUJĄ INWESTORÓW**
- IX. CENY DZIAŁEK BUDOWLANÝCH**
- X. WZROSTY KOSZTÓW BUDOWY ZBLIŻAJĄ SIĘ DO INFLACJI**
- XI. CZY SPADEK STÓP PROC. ZMIENI SYTUACJĘ NA RYNKU?**
- XII. „W BUDŻECIE JEST OKRĄGLE 0 NA KREDYT 0%”?**
- XIII. PODSUMOWANIE**



WSTĘP

Oddajemy w Państwa ręce raport, który może ułatwić podjęcie decyzji o zakupie mieszkania lub budowie domu. Celem dokumentu jest diagnoza, omówienie trendów kształtujących polski sektor budowlany i zmierzenie się z najistotniejszymi wyzwaniami, przed którymi stoi dziś inwestor.

Szczegółowo zbadaliśmy najważniejsze czynniki, które kształtują dzisiejsze ceny mieszkań i wpływają na koszty budowy domu czy wynajmu, bo według nas takich danych i analiz porównawczych brakuje dziś w mediach.

Do przygotowania raportu wykorzystaliśmy dane Extradom.pl, ale posłkowaliśmy się również publikacjami m.in. z NBP, Pekao BP, GUS, a także tekstami publicystów i ekspertów rynku mieszkaniowego. Mamy nadzieję, że raport będzie pomocny. Zapraszamy!



NAJWAŻNIEJSZE WNIOSKI

- Metr kwadratowy budowanego na własnej działce domu kosztuje dzisiaj średnio 5 500 zł, a metr kwadratowy mieszkania w mieście nawet ponad 20 000 zł.
 - Inwestorzy będą musieli mierzyć się z ograniczeniami dotyczącymi ogrzewania domów paliwami kopalnymi – to postanowienia tzw. dyrektywy budynkowej, która wkrótce ma wejść w życie.
 - Za 700 tys. zł można dziś kupić mieszkanie mniejsze aż o 11 m² niż rok temu.
 - Wzrost płac powyżej wskaźnika inflacji jest dla NBP sygnałem do utrzymywania restrykcyjnej polityki pieniężnej, dlatego obniżki stóp procentowych możemy spodziewać się najwcześniej w 2025 roku.
- W 2022 roku marża deweloperów przekroczyła po raz pierwszy 30%, w 2023 roku wyniosła 31,2%.
 - Proces produkcji wielu materiałów budowlanych charakteryzuje się dużą energochłonnością, a ceny energii stale rosną. To z pewnością przełoży się to na kolejne podwyżki.



DLACZEGO DOMY I MIESZKANIA DROŻEJĄ?

Najważniejszym czynnikiem wpływającym na rosnące ceny nieruchomości w drugiej połowie 2023 roku był wysoki popyt, wzrost inflacji i wynikające z niego podwyżki średniego wynagrodzenia oraz płacy minimalnej.

To skutkowało nie tylko **wyższymi wypłatami pracowników** na polskich budowach - **rosły też składki ZUS** i wszystkie daniny obliczane na ich podstawie.

Tendencja wzrostowa średniego wynagrodzenia w Polsce w latach 2020-2024 to także wpływ zmian, które dotknęły rynek pracy. **Można założyć, że w drugiej połowie tego roku będziemy świadkami dalszych podwyżek** - płaca minimalna od 1 stycznia 2025 roku wyniesie 4 666 zł, czyli o 366 zł więcej niż obecnie i aż 2 660 zł więcej niż 1 stycznia 2020 roku (107,38%). Rosnące wynagrodzenia na pewno odzwierciedlają pozytywne

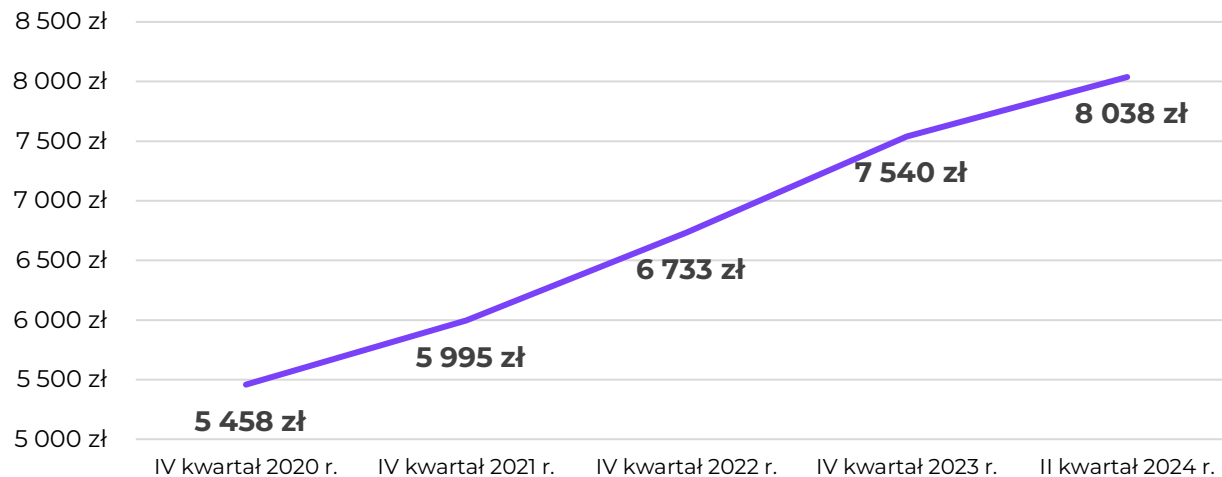
tendencje w polskiej gospodarce, ale jednocześnie pokazują znaczny wzrost kosztów utrzymania w ubiegłych latach.

Wzrost płac powyżej wskaźnika inflacji jest dla NBP sygnałem do utrzymywania restrykcyjnej polityki pieniężnej, dlatego obniżki stóp procentowych możemy spodziewać się najwcześniej w 2025 roku.

WAŻNE!



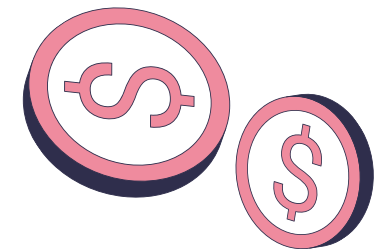
PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE BRUTTO W PLN



Źródło: Opracowanie własne według danych Głównego Urzędu Statystycznego¹

ROK	PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE W PLN	ZMIANA W PLN	ZMIANA %
IV kwartał 2020 r.	5 458 zł	259 zł	4,98%
IV kwartał 2021 r.	5 995 zł	537 zł	9,84%
IV kwartał 2022 r.	6 733 zł	738 zł	12,31%
IV kwartał 2023 r.	7 540 zł	807 zł	11,99%
II kwartał 2024 r.	8 038 zł	498 zł	6,60%

Źródło: Opracowanie własne na podst. Money.pl²



¹<https://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/lista-komunikatow-i-obwieszczen/komunikat-w-sprawie-przecietnego-wynagrodzenia-w-drugim-kwartale-2024-roku,271,45.html> (1.09.2024 r.)

²<https://www.money.pl/gospodarka/wzrasta-placa-minimalna-tylko-polacy-zarabia-od-lipca-7044329311837024a.html> (1.09.2024 r.)

WPŁYW MINIMALNEGO WYNAGRODZENIA NA CENY DOMÓW I MIESZKAŃ

Wynagrodzenie minimalne ma bezpośredni wpływ na koszty budowy - szczególnie w mniejszych miejscowościach, gdzie dominują prywatne firmy budowlane.

Opublikowane przez GUS na początku września mediany płac³ wskazują, że w małych, prywatnych firmach, w niedużych miejscowościach znaczna część pracowników zarabia płacę minimalną. Oczywiście dotyczy to także firm budowlanych i można się domyślać, dlaczego tak się dzieje.

Nie jest tajemnicą, że na polskich placach budowy wciąż wiele osób oficjalnie pracuje za najniższą krajową, a drugą część wynagrodzenia otrzymuje bezpośrednio do ręki.

Wzrost płacy minimalnej przełożył się bezpośrednio

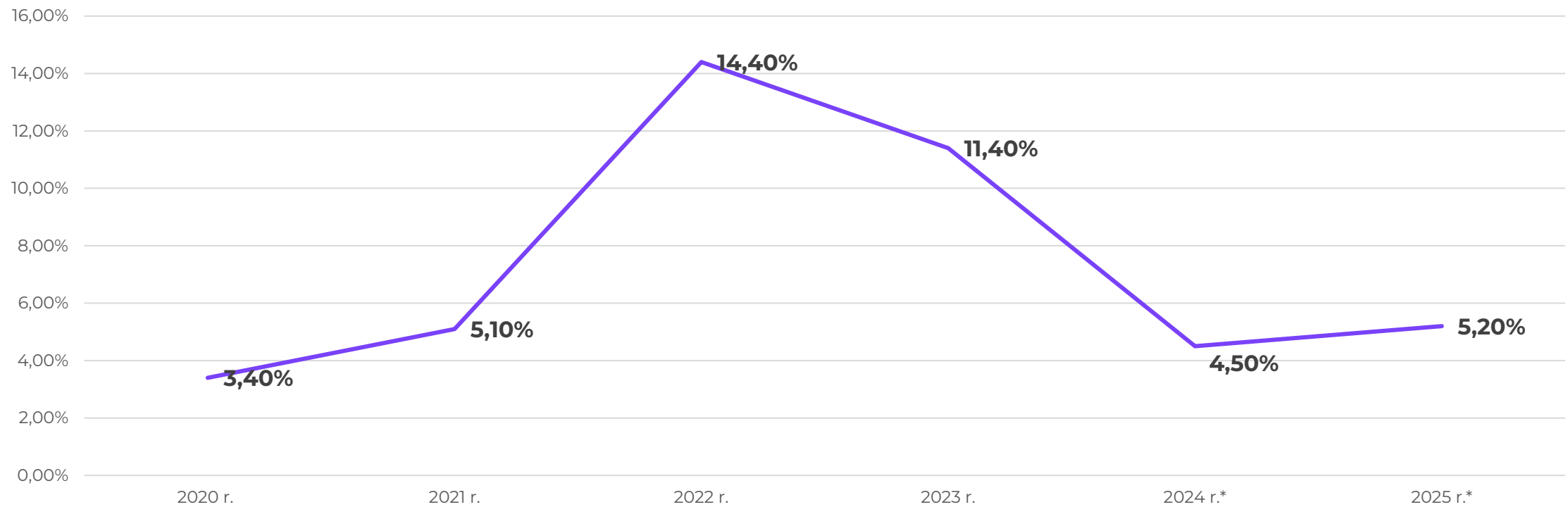
na najniższe wynagrodzenia, a te z kolei musiały przełożyć się na kwoty odprowadzanych od nich podatków.



³[Rozklad_wynagrodzen_w_gospodarce_narodowej_w_marcu_2024_r. DOC](#) (10.09.2024 r.)

CENY NIERUCHOMOŚCI A INFLACJA

WYSOKOŚĆ INFLACJI W POLSCE W LATACH 2020-2025



Źródło: Opracowanie własne według danych Głównego Urzędu Statystycznego⁴

⁴<https://stat.gov.pl/wykres/1.html> (1.09.2024 r.)

CENY NIERUCHOMOŚCI A INFLACJA

W latach 2022-2023 wzrost kosztów życia o ponad 25% spowodował znaczną presję na wzrost płac. Inflacja wpływa na ceny materiałów budowlanych, wynagrodzeń ekip budowlanych i wszystkich stawek danin publicznych, które są uzależnione od najniższego wynagrodzenia.

Połączenie wysokiej inflacji i wzrostów wynagrodzeń było dla deweloperów impulsem do podnoszenia cen mieszkań – i to jeszcze przed wejściem na rynek Bezpiecznego Kredytu 2%.

Ceny domów w latach 2022-2023 rosły zdecydowanie wolniej, bo nie miały na nie aż takiego wpływu stale rosnące marże deweloperów. Wydaje się jednak, że te wartości z czasem będą dążyć do wyrównania. To na pewno jeden z powodów, dla którego warto dzisiaj rozważyć budowę domu jednorodzinnego.



W 2022 roku marża deweloperów przekroczyła po raz pierwszy 30%, w 2023 roku wyniosła 31,2%.

"To dane zebrane przez Dom Maklerski Banku Pekao. Ostatnio próg 30% marży brutto przebił Ronson Development. Firma pochwaliła się w wynikach za pierwsze półrocze 2024 roku marżą sięgającą 48%.

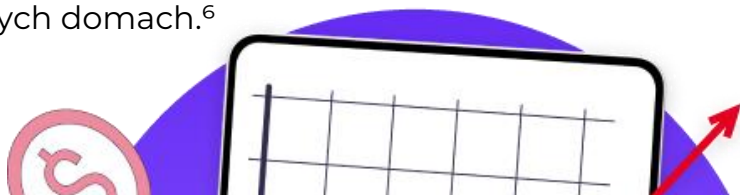
Źródło: PAP⁵

⁵ <https://www.pap.pl/aktualnosci/marze-deweloperow-najwyzsze-w-historii-przekraczaja-30-proc> (1.09.2024 r.)

CO BĘDZIE MIEĆ WPŁYW NA INFLACJĘ W KOLEJNYCH LATACH?

Warto wziąć pod uwagę rosnące koszty energii elektrycznej, które już dziś są na jednym z najwyższych poziomów w Europie. A ponieważ proces produkcji wielu materiałów budowlanych charakteryzuje się dużą energochłonnością, to z pewnością przełoży się to na kolejne podwyżki.

Od 2025 roku nie będzie też już prawdopodobnie dofinansowań na montaż kotłów gazowych, jeśli będą one jedynym źródłem ogrzewania budynku. Od 2027 roku kotły te zostaną obciążone nową opłatą, a od 2030 roku w ogóle nie będą mogły być montowane w nowych domach.⁶



Wiemy już, że inwestorzy, którzy planują budowę domu, w kolejnych latach będą musieli mierzyć się z ograniczeniami dotyczącymi ogrzewania domów paliwami kopalnymi – to tzw. dyrektywa budynkowa, która wkrótce ma wejść w życie. Dodatkowo obowiązkowa instalacja PV również podniesie nakłady na budowę domu.

WAŻNE!

Dzisiaj cena instalacji PV o mocy 10 kW w 2024 roku mieści się w przedziale 35 000 - 39 000 zł netto⁷. Instalacja fotowoltaiczna o mocy 10 kW wraz z montażem będzie więc kosztować od 35 000 do 60 000 zł netto, w zależności od jakości wykorzystanych elementów. Dla porównania - gazowy kocioł dwufunkcyjny o mocy 10 kW kosztuje od 3 500 do około 10 000 zł. Do tego trzeba doliczyć koszt instalacji 2 000 – 3 000 zł. Różnica w kosztach może zatem przekroczyć nawet 50 000 zł.

⁶Na podst. <https://businessinsider.com.pl/wiadomosci/podatek-od-ogrzewania-nowa-danina-w-walce-z-globalnym-ociepleniem/4jr7clf> (1.09.2024 r.)

⁷Opracowanie własne na podst. ofert producentów

REKORDOWE CENY MIESZKAŃ

Pojawienie się na rynku Bezpiecznego Kredytu 2% w 2023 roku sprawiło, że równowaga rynkowa została gwałtownie zachwiana. To z kolei doprowadziło do sytuacji, w której prawie wszystkie dostępne na rynku nieruchomości znajdowały nabywców niemal od ręki.

Biorąc pod uwagę 6 największych miast (bez Warszawy) w II kwartale 2023 roku za 700 000 zł można było kupić mieszkanie o powierzchni 65,0 m². W II kwartale 2024 roku za tę samą kwotę możemy kupić mieszkanie o powierzchni 53,8 m². **Różnica to aż 11,2 m² - to oznacza, że z mieszkania w międzyczasie zniknęła nam dodatkowa sypialnia lub łazienka z garderobą.** I to wszystko wtedy, kiedy deweloperzy notują tak wysokie zyski.

Statystyczny inwestor, który wstrzymywał się przez rok z zakupem mieszkania o powierzchni 60 m² w jednym z dużych miast, stracił od 83 000 do 130 000 zł.

WAŻNE!

Na rynku wtórnym w tym czasie szczególną popularnością cieszyły się mieszkania położone na starszych, dobrze zaprojektowanych osiedlach w atrakcyjnej lokalizacji. Nic dziwnego, że ceny takich nieruchomości rosły. W wielu przypadkach koszt metra kwadratowego mieszkania na dobrze zaplanowanym i skomunikowanym osiedlu blisko centrum przekroczył cenę położonych dalej nieruchomości z rynku pierwotnego.

A jak kształtowała się (i jak będzie się kształtować) cena m² nieruchomości w dużych miastach w kolejnych kwartałach?

Największe wzrosty procentowe widać, kiedy porównamy III i IV kwartał 2023 roku – w 7 miastach podwyżki przekroczyły 8%, w 10 miastach sięgnęły niemal 5%, a w 6 wyniosły 6,30%. **Ale jeśli porównamy ceny, które inwestorzy skłonni byli zapłacić za metr w II kwartale 2020 roku z ceną z II kwartału 2024 roku, to otrzymamy odpowiednio wzrost o 56,33% w 7 miastach, o 51,57% w 10 i aż o 58,52% w 6 największych miastach. A trend wskazuje na wzrosty w kolejnych kwartałach.**

ŚREDNIA CENA ZA M² MIESZKANIA

ROK	7 MIAST	10 MIAST	6 MIAST
IV 2019 r.	9 072 zł	5 721 zł	7 881 zł
I 2020 r.	9 473 zł	6 014 zł	8 220 zł
II 2020 r.	9 393 zł	6 157 zł	8 183 zł
III 2020 r.	9 467 zł	6 192 zł	8 215 zł
IV 2020 r.	9 717 zł	6 268 zł	8 504 zł
I 2021 r.	9 850 zł	6 497 zł	8 529 zł
II 2021 r.	10 096 zł	6 630 zł	8 772 zł
III 2021 r.	10 562 zł	6 839 zł	9 221 zł
IV 2021 r.	10 979 zł	7 192 zł	9 661 zł
I 2022 r.	11 281 zł	7 527 zł	10 101 zł
II 2022 r.	11 600 zł	7 732 zł	10 228 zł
III 2022 r.	11 415 zł	7 744 zł	10 268 zł
IV 2022 r.	11 495 zł	7 743 zł	10 351 zł
I 2023 r.	11 689 zł	7 831 zł	10 539 zł
II 2023 r.	11 999 zł	7 939 zł	10 774 zł
III 2023 r.	12 623 zł	8 205 zł	11 403 zł
IV 2023 r.	13 645 zł	8 589 zł	12 121 zł
I 2024 r.	14 124 zł	9 029 zł	12 609 zł
II 2024 r.	14 684 zł	9 332 zł	12 972 zł

ZMIANA CEN KWARTAŁ DO KWARTAŁU

ROK	7 MIAST	10 MIAST	6 MIAST
I 2020 r.	4,42%	5,12%	4,30%
II 2020 r.	-0,84%	2,38%	-0,45%
III 2020 r.	0,79%	0,57%	0,39%
IV 2020 r.	2,64%	1,23%	3,52%
I 2021 r.	1,37%	3,65%	0,29%
II 2021 r.	2,50%	2,05%	2,85%
III 2021 r.	4,62%	3,15%	5,12%
IV 2021 r.	3,95%	5,16%	4,77%
I 2022 r.	2,75%	4,66%	4,55%
II 2022 r.	2,83%	2,72%	1,26%
III 2022 r.	-1,59%	0,16%	0,39%
IV 2022 r.	0,70%	-0,01%	0,81%
I 2023 r.	1,69%	1,14%	1,82%
II 2023 r.	2,65%	1,38%	2,23%
III 2023 r.	5,20%	3,35%	5,84%
IV 2023 r.	8,10%	4,68%	6,30%
I 2024 r.	3,51%	5,12%	4,03%
II 2024 r.	3,96%	3,36%	2,88%

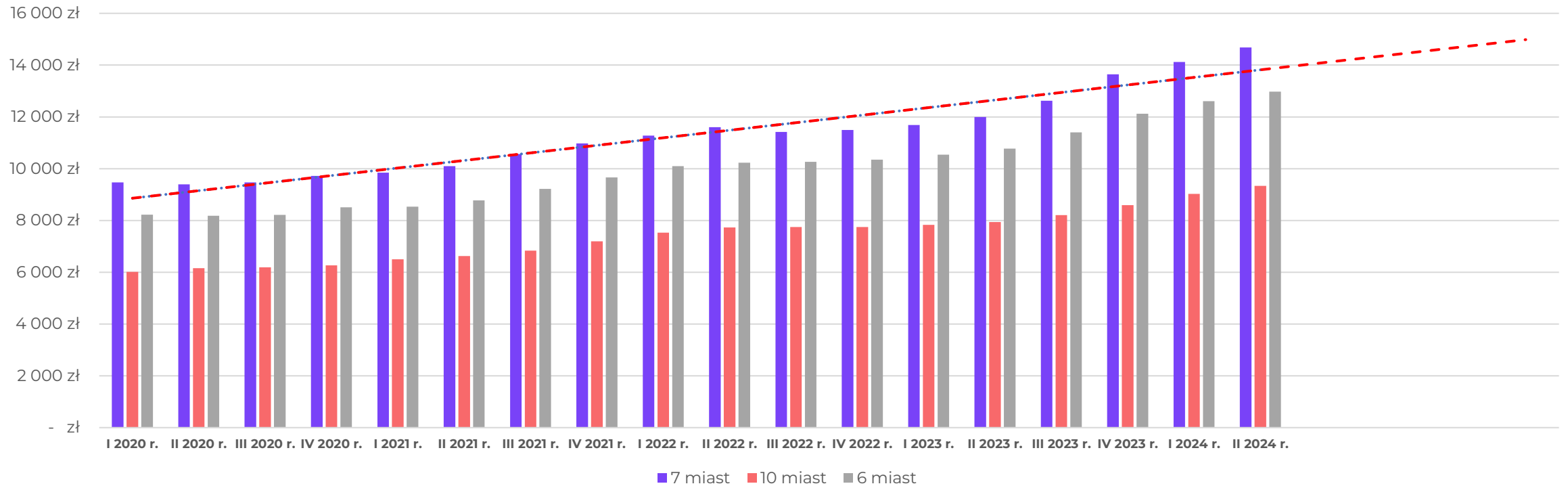
Źródło: Baza cen nieruchomości NBP⁸

7 miast: Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia

10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

6 miast: Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia

CENY MIESZKAŃ W POLSCE CENA M² W PLN



Źródło: Baza cen nieruchomości NBP⁸

7 miast: Warszawa, Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia

10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

6 miast: Kraków, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk, Gdynia

⁸<https://nbp.pl/publikacje/cykliczne-materialy-analityczne-nbp/rynek-nieruchomosci/informacja-kwartalna/> (1.09.2024 r.)

WYSOKIE KOSZTY NAJMU BLOKUJĄ INWESTORÓW

Alternatywą dla zakupu mieszkania jest oczywiście wynajem. Jednak jego koszt jest dziś na tyle wysoki, że wielu potencjalnym inwestorom utrudnia budowanie własnego majątku i często uniemożliwia zgromadzenie wymaganego wkładu własnego.

Koszty wynajmu mieszkania od roku utrzymują się na stabilnym i wciąż wysokim poziomie. Od lipca 2023 do lipca 2024 najwyższy wzrost odnotowano w Kielcach (8,3%). W Trójmieście i Wrocławiu zarejestrowano niewielkie spadki, a największa obniżka nastąpiła w Łodzi (-5,2%).

Według danych Otodom¹² w lipcu 2023 roku wynajem mieszkania w największych miastach Polski kosztował 1 853 zł miesięcznie w Kielcach, 3 147 zł w Krakowie i 5 037 złotych w Warszawie. A to kwoty odstępnego, do którego prawdopodobnie

trzeba jeszcze doliczyć sporą kwotę czynszu i oczywiście opłaty, jak woda, prąd czy gaz.

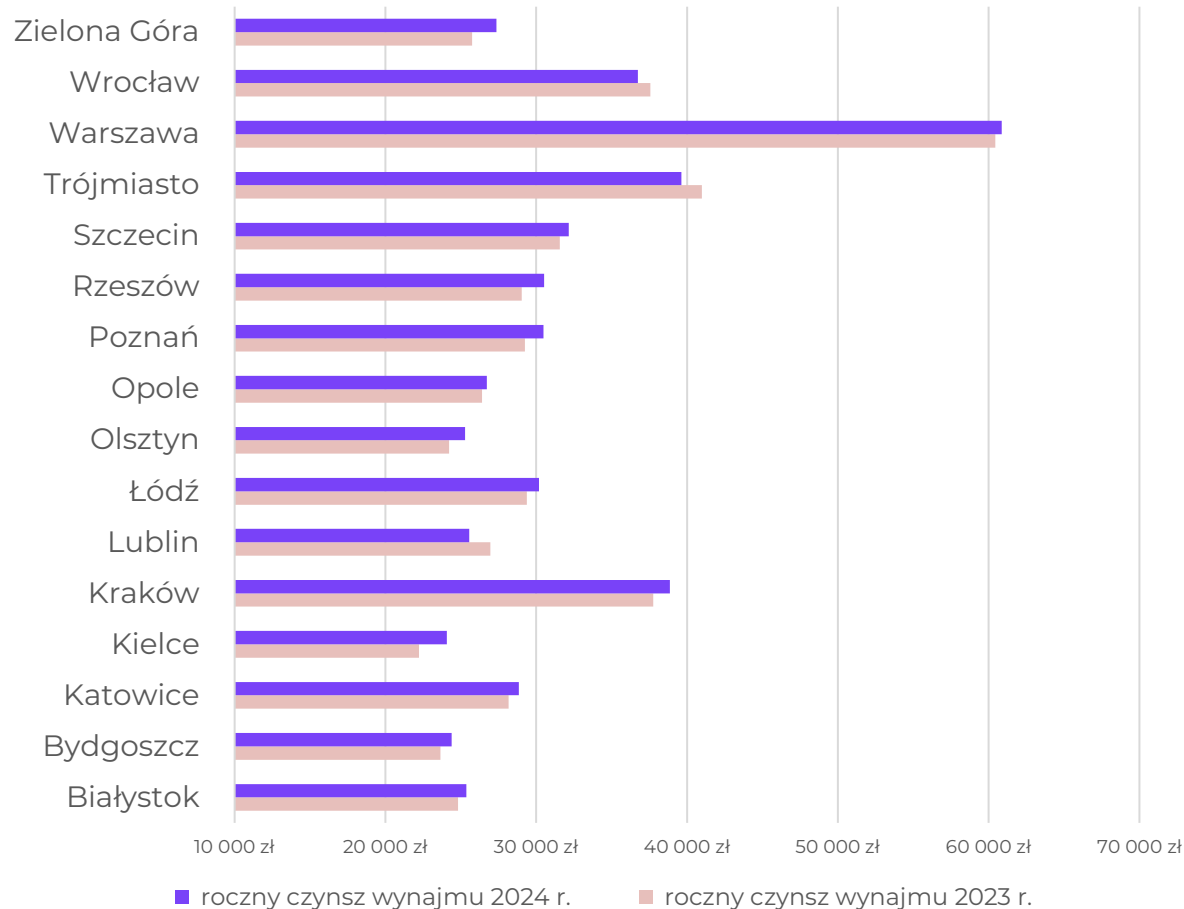
Oznacza to, że statystyczny najemca od lipca 2023 roku do lipca 2024 roku zapłacił za wynajem mieszkania 22 000 złotych w Kielcach, 37 000 złotych w Krakowie i ponad 60 000 złotych w Warszawie.

Jeśli do kwoty rocznego wynajmu dodamy kwotę, o którą wzrosła cena mieszkania, kiedy inwestorzy czekali na „lepsze czasy”, to da nam to 100 000-160 000 zł. W stolicy będzie to już z pewnością ponad 200 000 złotych. I to wszystko w ciągu zaledwie jednego roku.

WAŻNE!

¹²<https://www.otodom.pl/wiadomosci/dane/otodom-analytics/dane-otodom-aktualne-ceny-ofertowe-mieszkan-i-domow> (1.09.2024 r.)

KOSZT ROCZNY WYNAJMU W PLN (2023 VS 2024 ROK)



W kontekście stałego najmu warto też zwrócić uwagę na problem wysokości naszych przyszłych emerytur. Już dzisiaj raporty ZUS mówią, że w 2050 roku mogą one wynosić od 25% do 30% obecnego wynagrodzenia. **Dla przyszłych emerytów utrzymanie komfortu życia, do którego przywykli, będzie w zasadzie niemożliwe. Przy prognozowanej wysokości świadczeń emerytalnych myślenie o wynajmie mieszkania w perspektywie długoterminowej może okazać się ryzykownym wyborem.** Warto zabezpieczyć swoją przyszłość i zainwestować we własny dom lub mieszkanie.

CENY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

Dla inwestorów zainteresowanych budową domu jednym z pierwszych kroków będzie zakup działki. Po okresie stagnacji w ostatnich kwartałach 2022 roku i w pierwszej połowie 2023 roku, w kolejnych miesiącach od wejścia Bezpiecznego Kredytu 2%, ceny parceli poszły w górę, a ich wzrosty w pierwszym kwartale 2024 roku sięgają od 3 do 5%.

Biorąc pod uwagę aktualne ceny mieszkań i utrzymującą się wyraźną tendencję wzrostową w tym sektorze nieruchomości można przewidywać, że ceny działek będą rosły nieco wolniej, ale zgodnie z tym trendem.

Przewyższając inflację wzrost cen działek budowlanych sprawił, że stały się one dobrą lokatą kapitału - w wielu przypadkach nawet bardziej atrakcyjną niż zakup mieszkania. Do zbudowania domu zwykle potrzebujemy działki o powierzchni 600-1 000 m².

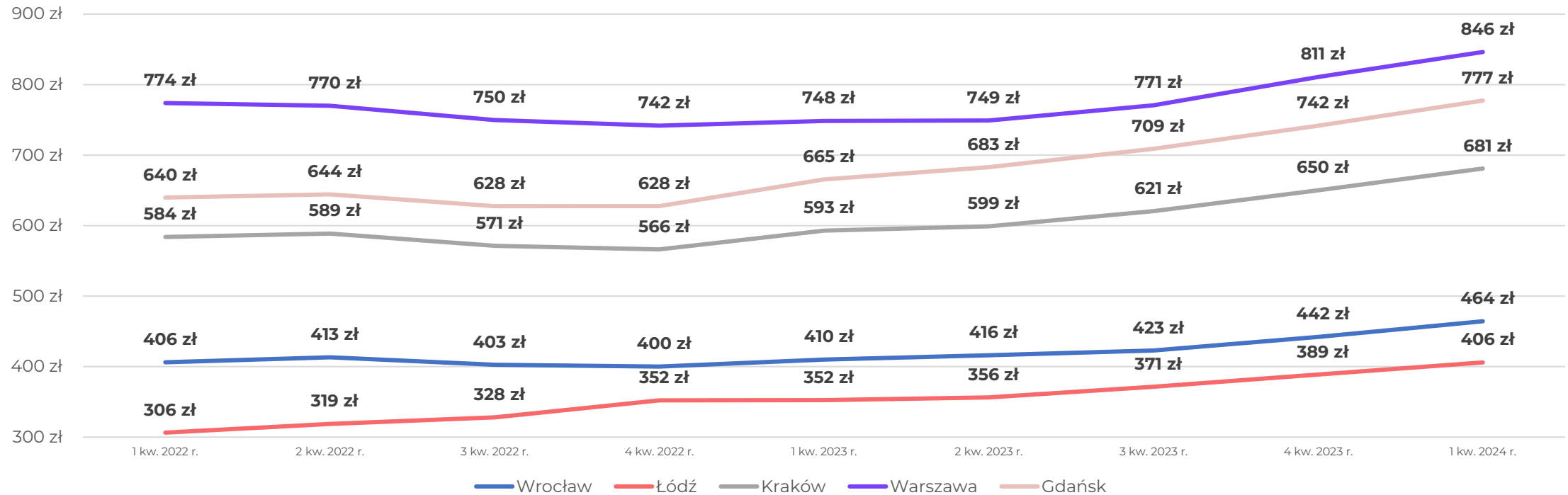
Wzrost ceny metra kwadratowego o 50-100 zł podnosi całkowity koszt inwestycji nawet o 30 000-100 000 złotych!

Ważną zmianą legislacyjną, o której warto tu wspomnieć, będzie konieczność wprowadzenia w 2025 roku planu ogólnego - obligatoryjnie sporządzanego dokumentu planistycznego dla każdej gminy. Plan ogólny będzie obowiązującym aktem prawa miejscowego, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. To na jego podstawie badana będzie zgodność planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy. **WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym. Takie zmiany mogą ograniczać liczbę działek pod zabudowę jednorodzinną i wydłużyć procedurę uzyskania WZ.**

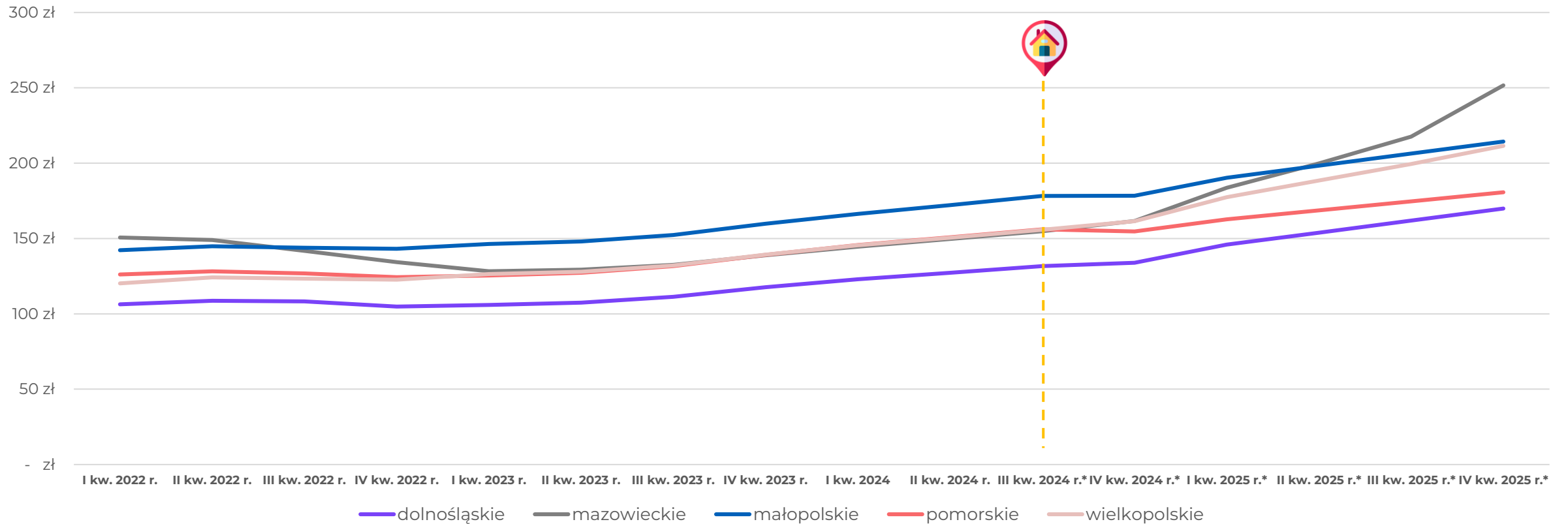
To z pewnością przełoży się na mniejszą podaż, która w krótkim czasie wpłynie na wzrost cen - warto mieć to na uwadze planując formalności.

CENY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

ŚREDNIE CENY GRUNTÓW POD ZABUDOWĘ JEDNORODZINNĄ W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH



ŚREDNIE CENY GRUNTÓW POD ZABUDOWĘ JEDNORODZINNĄ W PIĘCIU WOJEWÓDZTWACH WRAZ Z PROGNOZĄ NA 2025 ROK



WZROSTY KOSZTÓW BUDOWY ZBLIŻAJĄ SIĘ DO INFLACJI

Znaczący wzrost cen mieszkań powoduje, że w podobny sposób rosnąc będą ceny domów. Widać jednak, że w przypadku budowy domu dzieje się to z opóźnieniem.

Łatwiejsza procedura zakupu mieszkania sprawia, że chętnych na budowę domu jest mniej, a to oznacza, że domy wciąż są bardziej atrakcyjne cenowo. Koszty budowy domu, w zależności od regionu, wzrosły w ostatnich latach od 9,5% w warmińsko-mazurskim, 4,92% w mazowieckim i 5,54% w Małopolsce do 2,96% na Śląsku. Dla domów jednorodzinnych podwyżki cen są zbliżone do wartości inflacji, a w kilku regionach wzrosty były nawet niższe.¹³ W tym samym okresie ceny mieszkań zanotowały nawet 20% wzrost. To pokazuje, że przy ograniczonych środkach budowa domu jednorodzinnego jest w tej chwili bardziej efektywną kosztowo inwestycją niż zakup mieszkania.

Dziś stosunkowo łatwo da się kupić materiały czy znaleźć ekipę budowlaną z doświadczeniem i kwalifikacjami, która oferuje swoje usługi w konkurencyjnych cenach. Jednak ten pozytywny trend już też się kończy. Raporty Grupy PSB pokazują, że ceny materiałów budowlanych zaczynają rosnąć, a kiedy starsi fachowcy odchodzą z zawodu, to nie ma ich kim zastąpić.

Wzrost kosztów budowy domu o 5-10% może wydawać się niewielki w porównaniu do tego, o ile wzrosły ceny mieszkań. Jednak biorąc pod uwagę koszt całej inwestycji, to duża różnica - w przypadku 600 tys. zł będzie to odpowiednio 30 i 60 tys. zł. Jeśli dodamy do tego wzrost cen działek, to staje się oczywiste, że nie warto dłużej odwlekać decyzji o budowie.

Porównując wzrost kosztów budowy domów i ceny mieszkań widać wyraźnie, że decyzja o budowie własnego domu jest dziś jeszcze bardziej atrakcyjna finansowo niż było to kilkanaście miesięcy temu.

WAŻNE!

¹³ Źródło: Opracowanie własne na podst. danych SEKOCENBUD

CZY SPADEK STÓP PROC. ZMIENI SYTUACJĘ NA RYNKU?

Wielu inwestorów zastanawia się, czy spadek stóp procentowych, którego wszyscy spodziewają się w 2025 roku, w istotny sposób zmieni ich sytuację. Niestety, prognozy rozczarowują nawet największych optymistów.

Wg wstępnych szacunków zmiana stopy procentowej o jeden punkt procentowy spowoduje zmniejszenie raty zaledwie o kilka procent. Sprawdziliśmy wysokość raty dla kredytu hipotecznego w kwocie 550-650 tys. zł.

POŻYCZONA KWOTA W PLN	OKRES KREDYT.	OPROC.	WYSOKOŚĆ RATY W PLN	WYSOKOŚĆ RATY W PLN PO OBNIŻCE STÓP PROC. O 1 P.P.	RÓŻNICA W PLN
550 000	25 lat	7,5%	4 064 zł	3 713,64 zł	-350,81 zł
600 000	25 lat	6,5%	4 051 zł	3 684,52 zł	-366,72 zł
650 000	25 lat	6,5%	4 398 zł	3 991,57 zł	-397,28 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie kalkulatora UOKiK ¹⁴

¹⁴<https://finanse.uokik.gov.pl/kalkulator-zmiany-oprocentowania/> (13.09.24 r.)

¹⁵<https://next.gazeta.pl/next/7,151003,31281034,co-ze-stopami-procentowymi-adam-glapiński-tłumaczy-decyzje.html> (10.09.2024 r.)

Dla kredytu w wysokości 550 000 zł spadek oprocentowania o 1 p.p. spowoduje obniżkę raty o 351 zł (do 3 713 zł). Zmiana jest tutaj relatywnie niewielka, a **biorąc pod uwagę wzrosty cen mieszkań, działek czy budowy domów trzeba przyjąć, że próba przeczekania nie zda się na wiele, a rata kredytu (nawet przy niższej stopie procentowej) może być wyższa niż dzisiaj.** Na konferencji prasowej w dniu 5 września 2024 w wypowiedzi Prezesa NBP Adama Glapińskiego padło sformułowanie¹⁵, które wydaje się być zapowiedzią przesunięcia obniżki stóp procentowych aż na 2026 rok.

Spadek oprocentowania o 1 p.p. przy pożyczonych 600 000 zł zrekompensuje wzrost budżetu inwestycji o 50 000 zł. A zwiększenie kosztów o 100 000 zł, jak miało to miejsce w analizowanym okresie w 10 miastach, spowoduje wzrost raty o 325 zł miesięcznie.

Istnieje więc duże prawdopodobieństwo, że oczekiwana w 2025 roku zmiana stóp procentowych nie zrekompensuje wzrostu kosztów inwestycji.

WAŻNE!



Dopiero w 2026 roku, kiedy efekty podnoszenia cen energii zostaną wchłonięte przez gospodarstwa domowe, inflacja ma szansę powrócić do poziomu zgodnego z celem inflacyjnym.



„W BUDŻECIE JEST OKRĄGŁE 0 NA KREDYT 0%”?

Choć rząd nad projektem kredytu #naStart pracuje od roku, to wciąż nie potrafi przedstawić rozwiązania, które pogodzi wszystkich interesariuszy.

28 sierpnia tego roku byliśmy świadkami sytuacji, kiedy to w ciągu jednego dnia dwoje ministrów wchodzących w skład obecnego rządu złożyło zupełnie różne oświadczenia dotyczące tej inicjatywy. Marszałek Sejmu Szymon Hołownia¹⁶ ma nadzieję, że rozwiązania dotyczące mieszkalnictwa zostaną wypracowane w ciągu miesiąca.

W ostatnich dniach w mediach pojawiła się informacja, że środki z programu w tym roku najpewniej zostaną przekierowane na wsparcie powodzi. „Jak wynika ze słów wiceministra rozwoju i technologii, Jacka Tomczaka, środki te zostaną przeznaczone na odbudowę zniszczonych terenów oraz wsparcie budownictwa mieszkaniowego dla poszkodowanych.”¹⁷



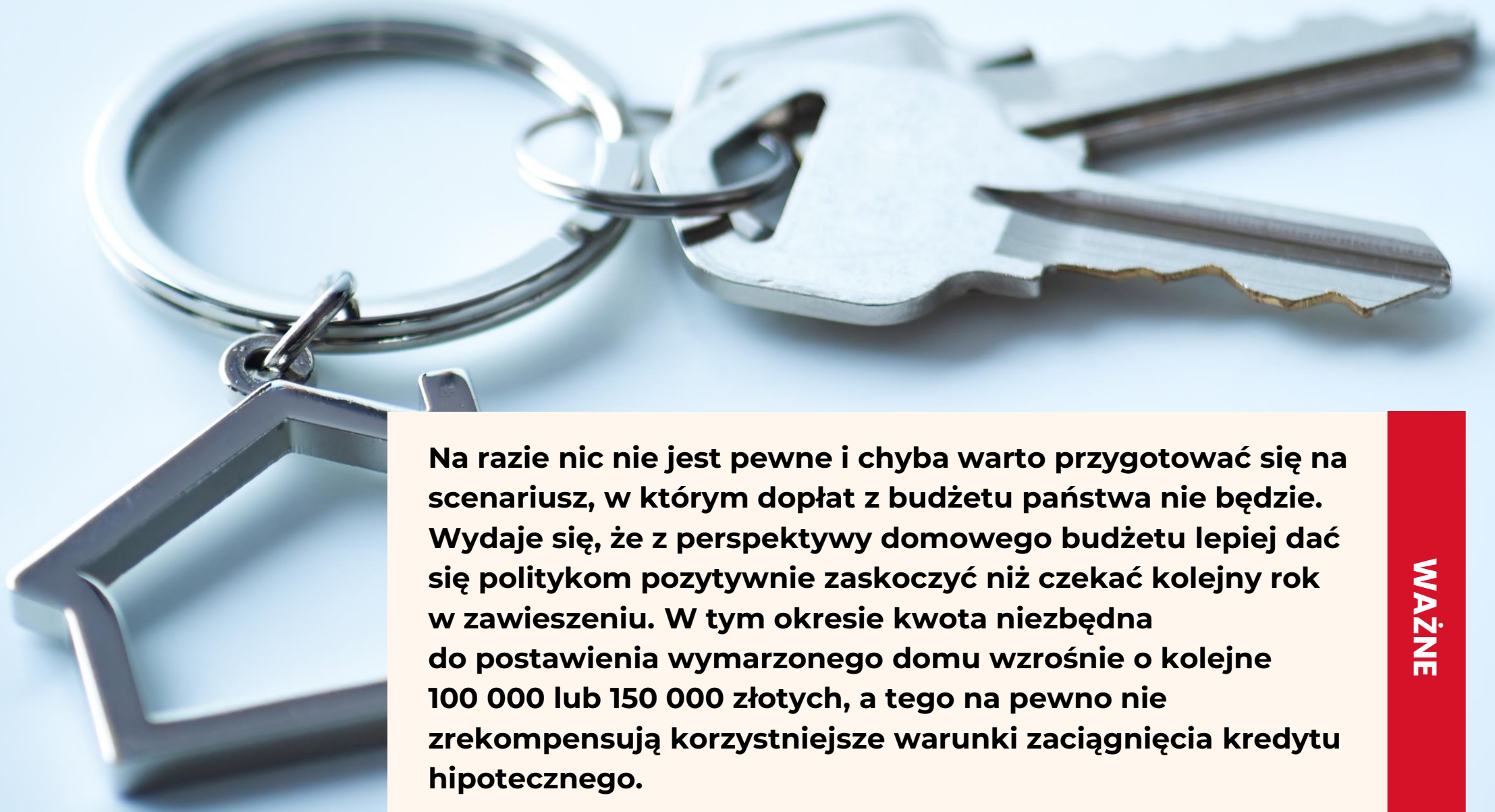
W sprawie kredytu 0% i polityki mieszkaniowej wszyscy już powiedzieli wszystko, co można było powiedzieć, głośno, wyraźnie, dobitnie. Teraz już dość gadania, trzeba usiąść i wypracować dobre rozwiązania (...)

Mamy różne zdania, wyrażamy je, każdy powiedział swoje, wszyscy wiemy gdzie kto jest, a teraz trzeba coś razem zrobić dla ludzi i wierzę, że to się w ciągu najbliższego miesiąca — na pewno do głosowań budżetowych pewnie w grudniu — stanie.

Szymon Hołownia, Marszałek Sejmu

¹⁶<https://businessinsider.com.pl/gospodarka/kredyt-0-proc-czy-inny-program-plan-na-mieszkalnictwo-w-ciagu-miesiaca/rt62c54> (13.09.2024 r.)

¹⁷<https://businessinsider.com.pl/nieruchomosci/rzad-przesuwa-pieniadze-z-kredytu-na-start-trafia-do-powodzi/zdz6mzb> (25.09.2024 r.)



Na razie nic nie jest pewne i chyba warto przygotować się na scenariusz, w którym dopłat z budżetu państwa nie będzie. Wydaje się, że z perspektywy domowego budżetu lepiej dać się politykom pozytywnie zaskoczyć niż czekać kolejny rok w zawieszeniu. W tym okresie kwota niezbędna do postawienia wymarzonego domu wzrośnie o kolejne 100 000 lub 150 000 złotych, a tego na pewno nie zrekompensują korzystniejsze warunki zaciągnięcia kredytu hipotecznego.

WAŻNE

PODSUMOWANIE

Eksperci, dane i obserwowane trendy dość jasno wskazują, że nie warto zwlekać zbyt długo z rozpoczęciem procesu inwestycyjnego. Niezależnie od tego, czy (i kiedy) zapowiadany program dopłat wejdzie w życie, przygotowania warto zacząć już dziś.

Pomoc państwa ukierunkowana na wspieranie zakupu mieszkań spowoduje gwałtowne i niekontrolowane zmiany na rynku nieruchomości. Wejście w życie nowego programu dopłat do kredytów hipotecznych wywoła kolejną falę wzrostów cen mieszkań. Pewnie niższą od tej, która była efektem Bezpiecznego Kredytu 2%, ale jednak zdecydowanie wyprzedzającą inflację.

W tym kontekście warto zdecydować się na budowę domu jednorodzinnego lub na dom gotowy. Wybierając takie rozwiązanie inwestorzy mają szansę uniknąć płacenia rekordowych marż deweloperom, a trudno się spodziewać, by ci w najbliższej przyszłości zdecydowali się na rezygnację ze swoich rekordowych zysków.



Masz pytania?



ADRES

Ul. Jaworska 13 | 53-612 Wrocław



STRONA WWW

[Extradom.pl](https://extradom.pl)



NUMER INFOLINII

(+71) 715 20 60



E-MAIL

kontakt@extradom.pl
Wojciech.Rynkowski@extradom.pl

