



Kwiecień 2017

# POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

**metrohouse**  
sprawdzone nieruchomości

**expander**  
Niezależny Doradca Finansowy

## KREDYTY HIPOTECZNE



**Jarosław Sadowski**  
Expander Advisors

**Najważniejszym wydarzeniem na rynku kredytów hipotecznych było zablokowanie możliwości wnioskowania o dopłaty z programu „Mieszkanie dla młodych”. Zanim jednak do tego doszło Deutsche Bank wprowadził podwyżkę marż i sprawił, że średnia marża w MdM-ie wzrosła do najwyższego poziomu w historii - 2,38%. Zmiany pojawiły się również w zakresie zwykłych kredytów hipotecznych. Istotną podwyżkę wprowadził Euro Bank.**

Obecnie nie można już wnioskować o dopłaty z programu MdM. Ostatnia szansa na takie wsparcie pojawi się w styczniu przyszłego roku. Wtedy zostanie udostępniona ostatnia pula 381 mln zł. Po jej wyczerpaniu, program zostanie zakończony. Osoby, które chciałyby skorzystać z tej możliwości, powinny rozpocząć przygotowania już w listopadzie lub na początku grudnia. Wtedy banki najprawdopodobniej zaczną przyjmować dokumenty i sprawdzać ich poprawność. Dzięki wcześniejszemu przygotowaniu, wniosek do BGK będzie mógł trafić już w pierwszych dniach 2018 r. Warto z tej możliwości skorzystać, gdyż zainteresowanie dopłatami będzie zapewne ogromne. Przypomnijmy, że w styczniu tego roku podobna kwota została wykorzystana w dwa tygodnie. Biorąc pod uwagę, że będzie to już ostatnia pula środków, to liczba chętnych będzie zapewne jeszcze większa.

Nie można niestety wykluczyć, że banki będą chciały wykorzystać tę sytuację i uzyskać dodatkowe zyski. Dla przykładu, w szczycie MdM-owej gorączki, czyli w połowie marca, podwyżkę marż dla tego typu kredytów wprowadził Deutsche Bank. W rezultacie podwyższył średnią rynkową marżę do najwyższego poziomu (2,38%) od kiedy działa ten program. Po tej zmianie kredyty z dopłatą stały się o ok. 0,2 p.p. droższe niż zwykłe kredyty hipoteczne. Już w pierwszych 5 latach spłaty średni koszt kredytu z dopłatą jest o prawie 5000 zł wyższy niż zwykłego kredytu. Skorzystanie z dopłaty nadal się więc opłaca, ale uczestnicy w rzeczywistości zyskują mniej niż wynosi kwota wsparcia, gdyż muszą zaciągnąć droższy kredyt.

W ostatnim czasie kilka banków zdecydowało się na wprowadzenie zmian w ofertach zwykłych kredytów hipotecznych. Co ciekawe, dotyczą one wyłącznie tych z wysokim (25%) wkładem własnym. Istotną podwyżkę (o 0,19 p.p.) wprowadził Euro Bank. Jednocześnie jednak marże obniżyły BGŻ BNP Paribas oraz Credit Agricole. W rezultacie średnia marża nie uległa zmianie i dla tego rodzaju kredytów wynosi 2,15%. W przypadku kredytów z najniższym wkładem (10%) nie pojawiły się zmiany i średnia marża nadal wynosi 2,33%.



Istotną informacją, zarówno dla osób, które dopiero planują zaciągnięcie kredytu hipotecznego, jak i tych, którzy już go spłacają, jest również kwestia poziomu stóp procentowych. Na początku kwietnia prezes NBP po raz kolejny stwierdził, że jego zdaniem stopy procentowe nie wzrosną nie tylko w tym roku, ale być może również w 2018 r. Ostrzegamy jednak, że nie zostaną one na obecnym poziomie na zawsze. Aby przypomnieć ile wynosiło oprocentowanie kredytów kilka lat temu załączamy wykres średniego oprocentowania pokazujący jego zmiany od 2009 r. Wtedy dla kredytów z wysokim wkładem wynosiło ono 8,24%, podczas gdy obecnie jest to 3,86%. Gdyby wróciło ono do wspomnianego poziomu to rata kredytu na kwotę 300 000 zł wzrosłaby z 1560 zł do 2363 zł.

**Tab. 1. Kredyty w PLN z wkładem własnym 25%**

Kredyt na kwotę 300 tys. zł, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Millennium	56 022 zł	1,89%	3,62%
PKO Bank Polski	56 362 zł	1,84%	3,57%
BGŻ BNP PARIBAS	57 106 zł	2,20%	3,93%
BZ WBK*	59 144 zł*	1,89%*	3,62%*
ING Bank Śląski	59 916 zł	1,89%	3,70%
Raiffeisen Polbank	60 647 zł	1,99%	3,72%
BOŚ	61 174 zł	2,00%	3,81%
Bank Pekao	61 278 zł	2,09%	3,82%
Euro Bank	63 862 zł	2,39%	4,12%
mBank Hipoteczny	65 011 zł	2,15%	3,88%
Deutsche Bank	65 093 zł	2,10%	3,83%
Credit Agricole	65 721 zł	2,00%	3,65%
Alior Bank	71 816 zł	2,80%	4,23%
Getin Bank	74 429 zł	2,82%	4,47%
* W BZ WBK marża zależy od skoringu. W zestawieniu jest podana minimalna marża dla klientów z najwyższą oceną skoringową. Oznacza to, że nawet wnioskując o taką samą kwotę kredytu jak w naszym zestawieniu i przy takim samym wkładzie własnym, marża i koszt kredytu mogą być wyższe.			

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera kwiecień 2017 r.

**Tab. 2. Kredyty w PLN z wkładem własnym 10%**

Kredyt na kwotę 300 tys. zł, o pozycji decyduje koszt kredytu

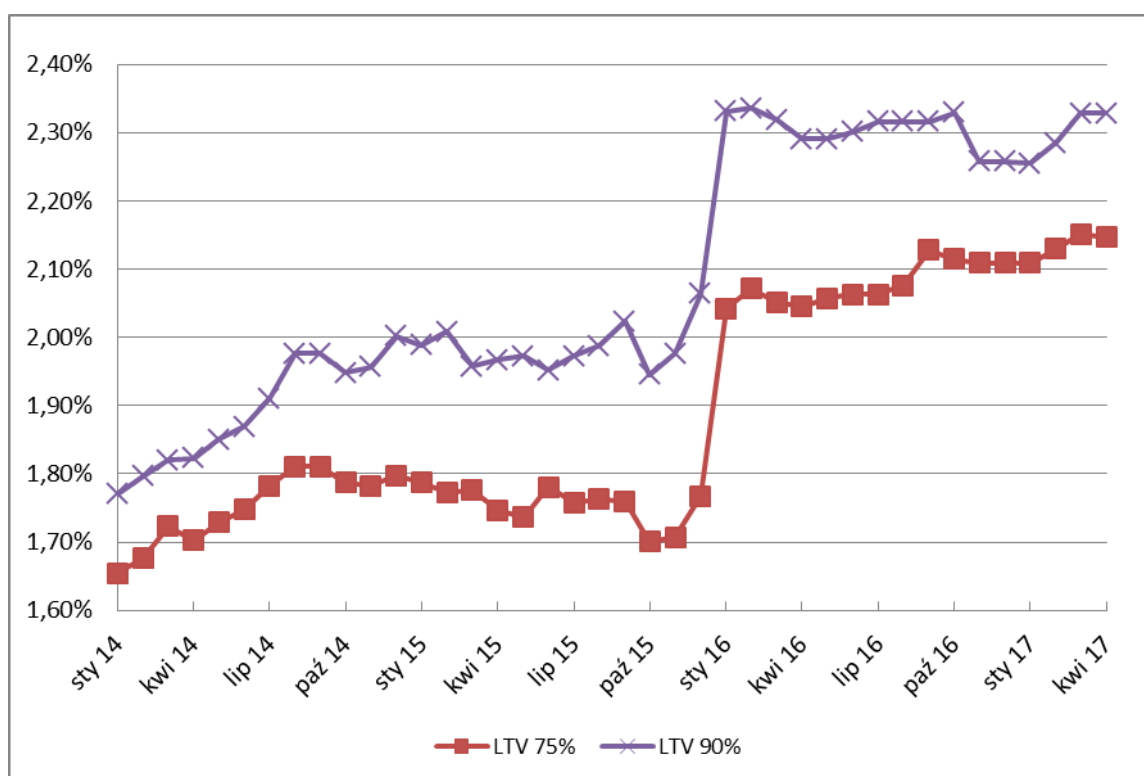
Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Millennium	58 621 zł	2,09%	3,82%
BZ WBK*	58 877 zł *	1,89%*	3,62%*
PKO Bank Polski	61 807 zł	2,01%	3,74%
Bank Pekao	62 052 zł	2,09%	3,82%
mBank Hipoteczny	64 744 zł	2,15%	3,88%
Raiffeisen Polbank	66 366 zł	2,40%	4,13%
Deutsche Bank	70 399 zł	2,30%	4,03%
Alior Bank	75 851 zł	3,10%	4,83%
Getin Bank	83 242 zł	2,92%	4,57%

\* W BZ WBK marża zależy od skoringu. W zestawieniu jest podana minimalna marża dla klientów z najwyższą oceną skoringową. Oznacza to, że nawet wnioskując o taką samą kwotę kredytu jak w naszym zestawieniu i przy takim samym wkładzie własnym marża i koszt kredytu mogą być wyższe.

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera kwiecień 2017 r.

**Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN**

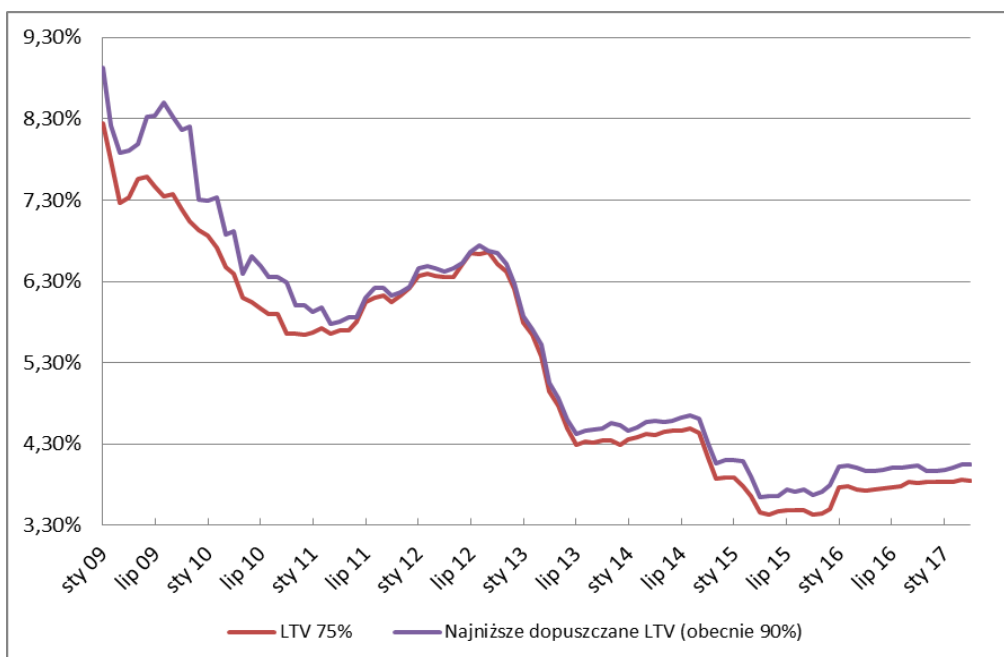
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera kwiecień 2017 r.

## Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

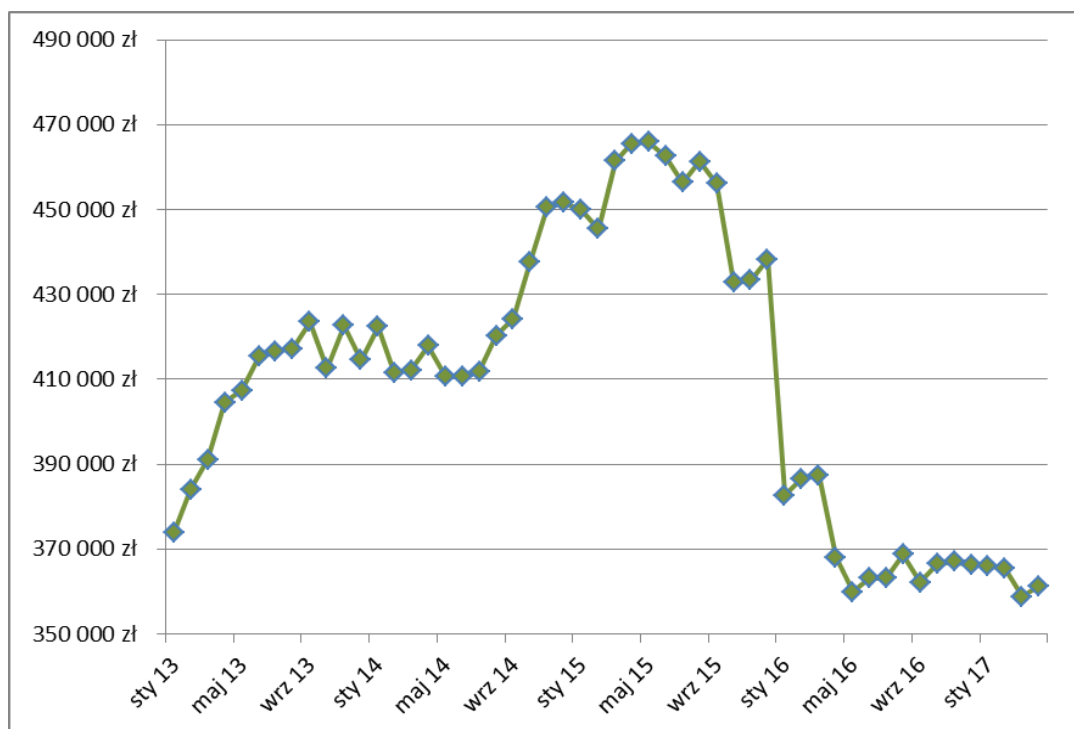
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera kwiecień 2017 r.

## Wykres 3. Średnia zdolność kredytowa w PLN

Dotyczy kredytu w PLN dla 3-osobowej rodziny z dochodem 5 tys. zł netto.



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera kwiecień 2017 r.

**Jarosław Sadowski**

Główny Analityk, Expander Advisors Sp. z o.o.

## CENY TRANSAKCYJNE



Marcin Jańczuk  
Metrohouse Franchise

Oprócz Gdańska i Warszawy, w każdym z analizowanych miast, ceny nabywanych mieszkań są wyższe niż przed miesiącem. W Gdańsku, po sukcesywnych wzrostach z ostatnich miesięcy tym razem nie doszło do kolejnych zwyczaj. Stabilne są także ceny mieszkań w Warszawie, gdzie podobny poziom widoczny jest od kilku miesięcy. Z kolei, analizując zmiany cen w ciągu ostatnich dwunastu miesięcy, tylko we Wrocławiu ceny mają niższe wartości niż przed rokiem. Rekordzistą wzrostów jest Gdańsk, gdzie w porównaniu do 2016 roku kupujemy mieszkania droższe o 10 proc.

W ostatnim czasie nabywcy mieszkań niemal w każdym z analizowanych miast kupowali droższe lokale niż przed miesiącem. Liderem wzrostów m/m są Gdynia i Poznań. W **Gdyni** średnie ceny sprzedawanych na rynku wtórnym mieszkań ponownie przekroczyły 5000 zł za m kw. Na uwagę zasługuje wzrastająca liczba transakcji sprzedaży mieszkań także z droższego segmentu cenowego. Poziom cenowy w wielu z nich nie ustępuje stołecznym cenom mieszkań o podwyższonym standardzie. Najniższa cena m kw., jaka pojawiła się na liście transakcyjnej, wyniosła niewiele ponad 3000 zł. Natomiast w **Poznaniu**, po chwilowych spadkach, odnotowywane ceny ponownie wskazują poziom widoczny w drugiej połowie zeszłego roku. Obecnie nabywcy mieszkań z drugiej ręki płacą za nie średnio 5441 zł. Przedział cen m kw. był bardzo szeroki i wynosił od 3500 zł aż do 9000 zł w przypadku lokali o wyższym standardzie wybudowanych w ostatnich latach.

**Tab. 3. Średnie ceny transakcyjne mieszkań III 2017 r.**

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu I 2017-III 2017	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
<b>Wrocław</b>	<b>5217</b>	5,2%	<b>-2,2%</b>	301 000 zł	60 m kw.
<b>Kraków</b>	<b>6088</b>	6,2%	<b>7,8%</b>	291 000 zł	49 m kw.
<b>Warszawa</b>	<b>7611</b>	-0,3%	<b>4,1%</b>	416 000 zł	55 m kw.
<b>Poznań</b>	<b>5441</b>	8,1%	<b>4,0%</b>	291 000 zł	49 m kw.

<b>Gdańsk</b>	<b>5524</b>	-4,0%	<b>10,3%</b>	310 000 zł	56 m kw.
<b>Gdynia</b>	<b>5072</b>	8,7%	<b>1,5%</b>	250 000 zł	50 m kw.
<b>Łódź</b>	<b>3723</b>	3,5%	<b>4,1%</b>	191 000 zł	51 m kw.

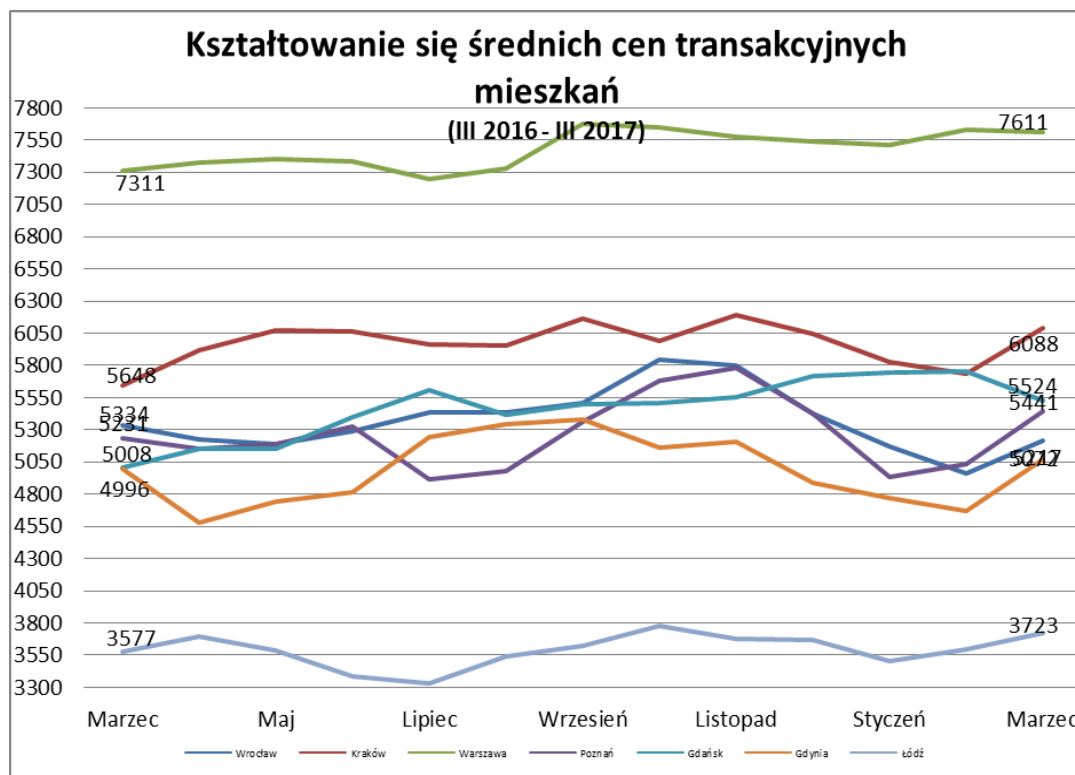
Źródło: Raport Metrohouse i Expandera kwiecień 2017 r.

Wyższe ceny pojawiły się także w **Krakowie**. W porównaniu do poprzedniego notowania wzrosły o 6,2 proc. i wynoszą średnio 6088 zł. Podobnie jak w Poznaniu, najniższa cena m kw. w analizowanych transakcjach wyniosła 3500 zł za m kw., ale Kraków charakteryzuje się wyższym odsetkiem transakcji, w których cena m kw. przekracza nawet 10 000 zł. O 5,2 proc. droższe mieszkania nabywano też we **Wrocławiu**, gdzie średnia cena za m kw. wzrosła do 5217 zł. W stolicy Dolnego Śląska transakcje w I kwartale charakteryzowały się stosunkowo dużym metrażem na tle innych miast. Sprzedawane mieszkanie miało średnio 60 m kw. Nieco drożej płacimy też za mieszkania w **Łodzi**. Jest to średnio 3723 zł, a przeciętna kwota to 191 000 zł, czyli o kilkanaście tysięcy więcej niż przed miesiącem.

Wyjątkowo stabilnie wygląda rynek mieszkań w stolicy. Obecna cena m kw. w **Warszawie** wynosi 7611 zł, podobne wielkości obserwujemy od września ubiegłego roku. Zarówno inwestorzy, jak i indywidualni nabywcy na własne potrzeby poszukują mieszkań do remontu. W Warszawie można znaleźć oferty lokali dwupokojowych już poniżej 200 000 zł. Nie spada także zainteresowanie tymi trzypokojowymi, zwykle kwotą graniczną jest 400 000 zł. W tej cenie jednak zwykle znajdziemy niewielkie kompaktowe lokale do ok. 52-56 m kw.

Jedynym miastem, gdzie średnie ceny w transakcjach spadły, był **Gdańsk** (poza rynkiem warszawskim, który odnotował minimalny spadek). Po kilkumiesięcznym sukcesywnym trendzie wzrostowym, tym razem nastąpiło przełamanie w postaci spadków o 4 proc. od poprzedniego wskazania. W I kwartale płaciliśmy za mieszkania 5524 zł. Nadal jest to o ponad 10 proc. więcej niż przed rokiem. Spodziewamy się, że sezonowe transakcje inwestycyjne (wśród których są też lokale o wyższym standardzie lub korzystnych lokalizacjach), nadal będą utrzymywać na podobnym poziomie ceny w tym mieście.

**Wykres 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań III 2016 – III 2017**



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera kwiecień 2017 r.

**Marcin Jańczuk**  
Metrohouse Franchise S.A.



## RYNEK PIERWOTNY



**Andrzej Prajsnar**  
RynekPierwotny.pl

Pierwszy kwartał 2017 roku z pewnością był bardzo ciekawym okresem na krajowym rynku deweloperskim. W styczniu miał bowiem miejsce prawdziwy wyścig o dopłaty z drugiej części tegorocznej puli MdM-u. – nabywcom mieszkań (w tym również deweloperskich), przez jeden miesiąc udało się wykorzystać około 350 mln zł pochodzących z budżetu. Mimo tego silnego bodźca popytowego, ceny nowych lokali praktycznie nie zmieniły się od stycznia do marca 2017 r. Widoczny był natomiast szybki spadek podaży mieszkań oferowanych przez deweloperów.

### **Szybka wyprzedaż mieszkań deweloperskich nie skutkowałą wzrostami cen...**

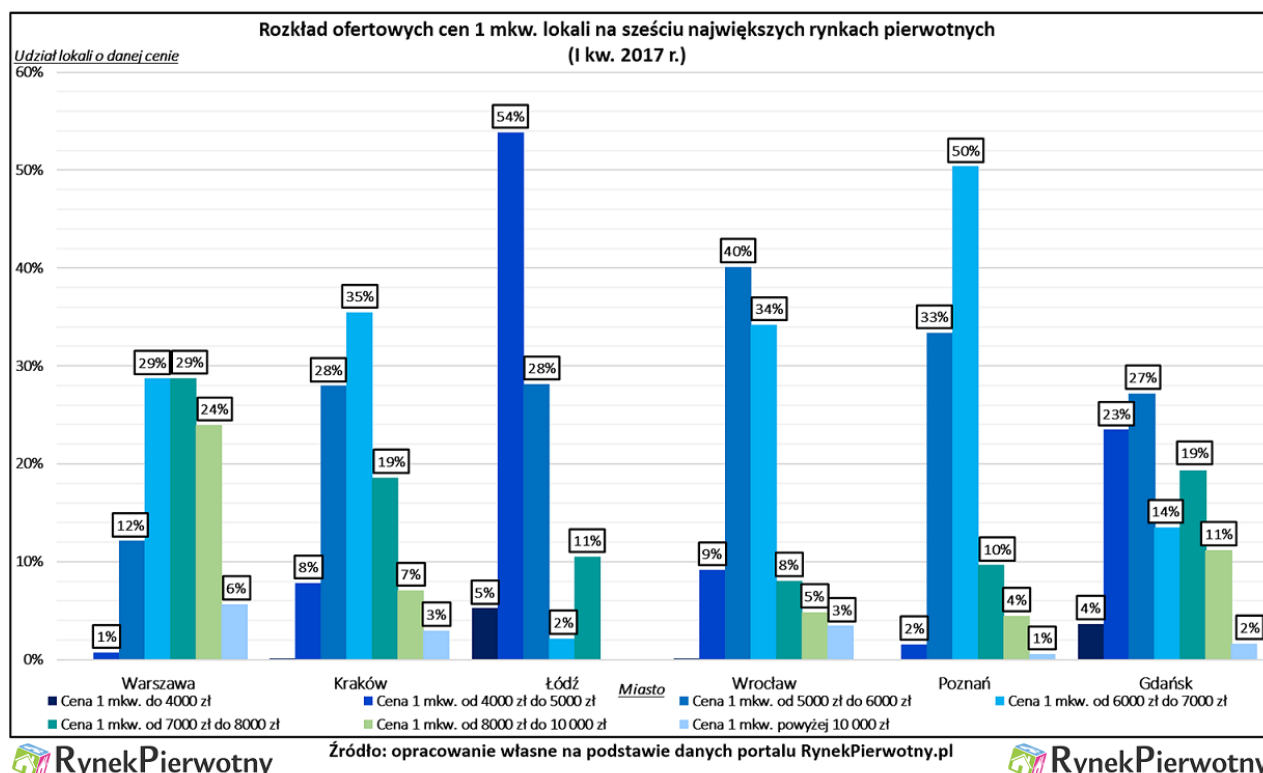
Dane portalu RynekPierwotny.pl wskazują, że w I kw. 2017 r. na wszystkich głównych rynkach mieszkaniowych miały miejsce kilkunastoprocentowe spadki liczby dostępnych mieszkań deweloperskich. Te zmiany na pewno miały związek ze styczniowym wyścigiem o dopłaty. Krótkotrwały wzrost popytu nie skutkował jednak podwyżką średniej ofertowej ceny mkw. nowego mieszkania w metropoliach. Ten wskaźnik z I kw. 2017 r. przedstawiał się następująco:

- ✓ Warszawa - 7553 zł/mkw. (spadek o 0,07% w relacji do IV kw. 2016 r.)
- ✓ Kraków - 6591 zł/mkw. (wzrost o 0,24% w relacji do IV kw. 2016 r.)
- ✓ Łódź - 5131 zł/mkw. (wzrost o 0,33% w relacji do IV kw. 2016 r.)
- ✓ Wrocław - 6302 zł/mkw. (wzrost o 0,51% w relacji do IV kw. 2016 r.)
- ✓ Poznań - 6353 zł/mkw. (wzrost o 0,22% w relacji do IV kw. 2016 r.)
- ✓ Gdańsk - 6143 zł/mkw. (spadek o 0,05% w relacji do IV kw. 2016 r.)

Informacje o rozkładzie cen nowych lokali z I kw. 2017 r. potwierdzają, że na rynku nie doszło do znaczących zmian cenowych. Na uwagę zasługuje sytuacja z Warszawy, gdzie wyrównał się rynkowy udział mieszkań kosztujących 6000-7000 zł/m kw. i 7000-8000 zł/m kw. Każda z tych kategorii cenowych w I kw. 2017 r. skupiała lokale stanowiące 29% oferty stołecznych deweloperów. Warto również odnotować, że pod względem udziału mieszkań z ceną m kw. na poziomie 6000-7000 zł, Warszawa bardzo znacząco nie różni się od Krakowa (analogiczny udział: 35%) oraz Wrocławia (34%). To porównanie wskazuje, że dla przeciętnego nabywcy różnica cenowa pomiędzy Warszawą

oraz Krakowem i Wrocławiem, nie jest tak duża, jak mogłaby to sugerować przeciętna stawka za mkw. lokali. Na wysoki poziom średniej ceny m kw. dla stolicy, wpływa duży udział nowych lokali z segmentu „premium”.

### Wykres 5. Rozkład ofertowych cen 1 mkw. lokali na sześciu największych rynkach pierwotnych (I kw. 2017 r.)



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera kwiecień 2017 r.

Poniższa tabela prezentuje kwartalne zmiany udziału nowych lokali z różnych grup cenowych (IV kw. 2016 r./I kw. 2017 r.). Uwagę najbardziej zwraca spadek udziału tańszych mieszkań w Poznaniu oraz Gdańsku (odpowiednio: 3,09 punktu procentowego - p.p. i 3,67 p.p.). Ta zmiana dotycząca lokali z ceną 5000-6000 zł/m kw. (Poznań) i 4000-5000 zł/m kw. (Gdańsk) prawdopodobnie wynika z faktu, że deweloperom nie udało się wypełnić luki podażowej po mieszkaniach szybko wyprzedanych w ramach MdM-u. Mniejsze spadki udziału tanich lokali (0,80 p.p. - 1,00 p.p.) w I kw. 2017 r. były widoczne na krakowskim, łódzkim oraz wrocławskim rynku pierwotnym. W Warszawie ubyło natomiast mieszkań, które ze względu na cenę ofertową (7000-8000 zł/m kw.) na pewno nie kwalifikowały się do programu MdM.

**Tab. 4. Zmiana udziału lokali z poszczególnych grup cenowych na sześciu największych rynkach pierwotnych (IV kw. 2016 r. – I kw. 2017 r.)**

Zmiany udziału lokali z poszczególnych grup cenowych na sześciu największych rynkach pierwotnych (IV kw. 2016 r. - I kw. 2017 r.)						
Nazwa miasta →	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław	Poznań	Gdańsk
<i>Zmiana udziału lokali z podaną ceną brutto (punkty procentowe - p.p.) w stosunku do IV kw. 2016 r.</i>						
Cena 1 mkw. do 4000 zł	+0,01 p.p.	0,00 p.p.	+0,02 p.p.	+0,02 p.p.	-0,02 p.p.	+0,09 p.p.
Cena 1 mkw. od 4000 zł do 5000 zł	+0,17 p.p.	+0,05 p.p.	<b>-1,00 p.p.</b>	+0,31 p.p.	+0,09 p.p.	<b>-3,67 p.p.</b>
Cena 1 mkw. od 5000 zł do 6000 zł	-0,20 p.p.	<b>-0,80 p.p.</b>	-0,71 p.p.	<b>-0,93 p.p.</b>	<b>-3,09 p.p.</b>	<b>+2,41 p.p.</b>
Cena 1 mkw. od 6000 zł do 7000 zł	<b>+0,80 p.p.</b>	-0,68 p.p.	+0,17 p.p.	-0,45 p.p.	<b>+3,36 p.p.</b>	+0,54 p.p.
Cena 1 mkw. od 7000 zł do 8000 zł	<b>-1,54 p.p.</b>	<b>+0,95 p.p.</b>	<b>+1,51 p.p.</b>	<b>+0,51 p.p.</b>	-0,53 p.p.	-0,21 p.p.
Cena 1 mkw. od 8000 zł do 10 000 zł	+0,46 p.p.	+0,29 p.p.	+0,01 p.p.	+0,12 p.p.	+0,18 p.p.	+1,00 p.p.
Cena 1 mkw. powyżej 10 000 zł	+0,29 p.p.	+0,18 p.p.	0,00 p.p.	+0,40 p.p.	+0,02 p.p.	-0,16 p.p.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.pl

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera kwiecień 2017 r.

### **Już niebawem deweloperzy nie będą mogli liczyć na żadne wsparcie z MdM-u**

W bieżącym kwartale (tnz. II kw. 2017 r.), nabywcy nowych lokali nie mogą już liczyć na dotacje z programu MdM. Jedyne dostępne wsparcie w postaci połowy puli na 2018 r. wyczerpało się 6 kwietnia. To oznacza, że deweloperzy oraz ich klienci po raz pierwszy od długiego czasu, będą musieli sobie radzić bez budżetowego dofinansowania. Po kilkumiesięcznej przerwie, prawdopodobnie rozpocznie się kolejny wyścig o dopłaty (w I kw. 2018 r.), który przypieczętuje ostateczne wyczerpanie środków z budżetu i faktyczny koniec programu MdM.

Ostatnie doniesienia dotyczące liczby rozpoczynanych mieszkań wskazują, że mimo rychłego końca MdM-u i coraz większego prawdopodobieństwa podwyżki stóp procentowych NBP, deweloperzy są dość optymistyczni w kwestii przyszłego popytu. Inwestorom mieszkaniowym oprócz spadającego bezrobocia dobrze wróżą też poprawiające się prognozy wzrostu PKB.

**Andrzej Prajsnar**  
RynekPierwotny.pl