



Czerwiec 2016

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



W ostatnim czasie bardzo wiele dzieje się na rynku kredytów hipotecznych. Dostępność kredytów przestała spadać, ale ponownie zaczęły rosnąć marże. Nowe przepisy spowodowały, że banki nie mogą udzielać kredytów na budowę domów na działkach rolnych. Poza tym za 2 miesiące najprawdopodobniej zablokowane zostanie wnioskowanie o przyszłoroczne dopłaty w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Planowany jest jednak nowy program, w którym dopłaty najprawdopodobniej będą znacznie niższe, ale zdecydowanie łatwiej dostępne.

Największy problem mają obecnie osoby, które chcą zaciągać kredyt na budowę domu na działce rolnej. Banki nie chcą im pożyczać pieniędzy, gdyż nowe przepisy sprawiły, że taka działka nie jest wystarczającym zabezpieczeniem. Wyjściem w takiej sytuacji może być jedynie przedstawienie innego, np. mieszkania. Problem polega jednak na tym, że osoby, które chcą wybudować dom nie zawsze posiadają taką nieruchomość, a jeśli nawet, to nierzadko jego wartość jest zbyt niska. Osoby w takiej sytuacji muszą niestety poczekać aż opisany problem zostanie rozwiązany.

Dobra informacja jest natomiast taka, że w minionym miesiącu nie była kontynuowana obserwowana w ostatnich miesiącach tendencja do ograniczania dostępności kredytów. Obecnie rodzina z dochodem na poziomie 5 000 zł netto może liczyć średnio na kredyt w wysokości 363 tys. zł. Przed rokiem ta kwota była o blisko 100 tys. zł wyższa. Odwrotnie wygląda natomiast sytuacja w zakresie marż kredytowych. Po kilku miesiącach stabilizacji niestety znów pojawiły się podwyżki. Na szczęście było ich niewiele, wprowadziły je tylko BZ WBK i ING Bank Śląski. Obecnie przeciętna marża kredytu z najniższym (10%) wkładem własnym wynosi 2,3%, a jeśli wkład wynosi 25%, średnia marża to 2,06%.

Kolejna istotna kwestia to kończące się pieniądze na dopłaty wypłacane w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. W marcu skończyły się środki na tegoroczne dopłaty, a za dwa miesiące najprawdopodobniej zablokowane zostanie także wnioskowanie o dopłaty wypłacane w przyszłym roku. W puli zostały już bowiem tylko 143 mln zł, a w ostatnim czasie rezerwowano ok. 70 mln zł miesięcznie. Trzeba jednak dodać, że nie będzie to definitywny koniec przyszłorocznych dopłat. Blokada zostanie zdjęta w styczniu 2017 r., kiedy dostępna stanie się kwota 373 mln zł, która zapewne wystarczy na 3 do 6 miesięcy. Wciąż dostępne są również pieniądze na 2018 r., ale niewielu może obecnie z nich skorzystać. Warto też dodać, że będzie to ostatni rok funkcjonowania tego programu.

Wiemy już, że od 2019 r. „Mieszkanie dla młodych” zostanie zastąpione indywidualnymi kontami mieszkaniowymi, które zostaną wprowadzone jako element programu „Mieszkanie Plus”. Dopłaty będą wtedy wypłacane wszystkim, który zdecyduje się oszczędzać w nich przez przynajmniej 5 lat. Później zgromadzone pieniądze wraz z odsetkami i dopłatami będzie można przeznaczyć na zakup lub budowę mieszkania czy domu, albo na remont. Prawdopodobnie będzie też je można wypłacić wcześniej lub przeznaczyć na inny cel, ale wtedy trzeba będzie zwrócić dopłaty. Nie wiadomo jeszcze, ile one wyniosą, ale najprawdopodobniej będą zdecydowanie niższe niż w MdM. Budżet będzie podobny, ale liczba korzystających znacznie większa. Nie są bowiem planowane ograniczenia dotyczące tego, kto będzie mógł uzyskać dopłatę. Program ma być dostępny dla wszystkich chętnych. Jedyne ograniczenie będzie dotyczyło maksymalnej wysokości dofinansowania tak, aby nadmiernych korzyści nie uzyskały osoby

zamożne. Zakładając, że po dopłaty zgłosi się 5 milionów Polaków, każdy z nich otrzyma średnio ok. 150 zł rocznie. Dla porównania, pomoc z MdM może wynieść od nieco ponad 16 000 zł do nawet ponad 100 000 zł, ale oczywiście nie rocznie tylko jednorazowo. Trzeba jednak dodać, że nie każdy może uzyskać aż tak wiele pieniędzy.

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
Bank BPH	48 267 zł	1,35%	3,03%
Citi Handlowy	53 297 zł	1,69%	3,37%
PKO Bank Polski	55 638 zł	1,84%	3,52%
BGŻ BNP PARIBAS	59 435 zł	2,35%	4,09%
ING Bank Śląski	59 691 zł	2,10%	3,84%
BZ WBK*	59 902 zł*	1,89%*	3,57%*
Credit Agricole	59 916 zł	2,10%	3,78%
BOŚ	60 148 zł	2,00%	3,74%
Bank Pekao	60 408 zł	2,09%	3,76%
Millennium	61 327 zł	1,89%	3,56%
Raiffeisen Polbank	62 940 zł	2,20%	3,88%
Euro Bank	63 277 zł	1,99%	3,67%
Deutsche Bank	64 220 zł	2,10%	3,77%
Alior Bank	66 389 zł	2,50%	4,17%
mBank	67 218 zł	2,10%	3,78%
Getin Noble Bank	78 981 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

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
BZ WBK*	59 635 zł*	1,89%*	3,57%*
PKO Bank Polski	61 079 zł	2,01%	3,69%
Bank Pekao	61 161 zł	2,09%	3,76%
mBank	68 427 zł	2,20%	3,88%
Deutsche Bank	69 522 zł	2,30%	3,97%
Alior Bank	70 505 zł	2,80%	4,47%
BOŚ	71 011 zł	2,20%	3,94%
Getin Noble Bank	80 184 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

Tab. 3. Kredyty w ramach programu Mieszkanie dla młodych

Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 15%, o pozycji decyduje koszt kredytu

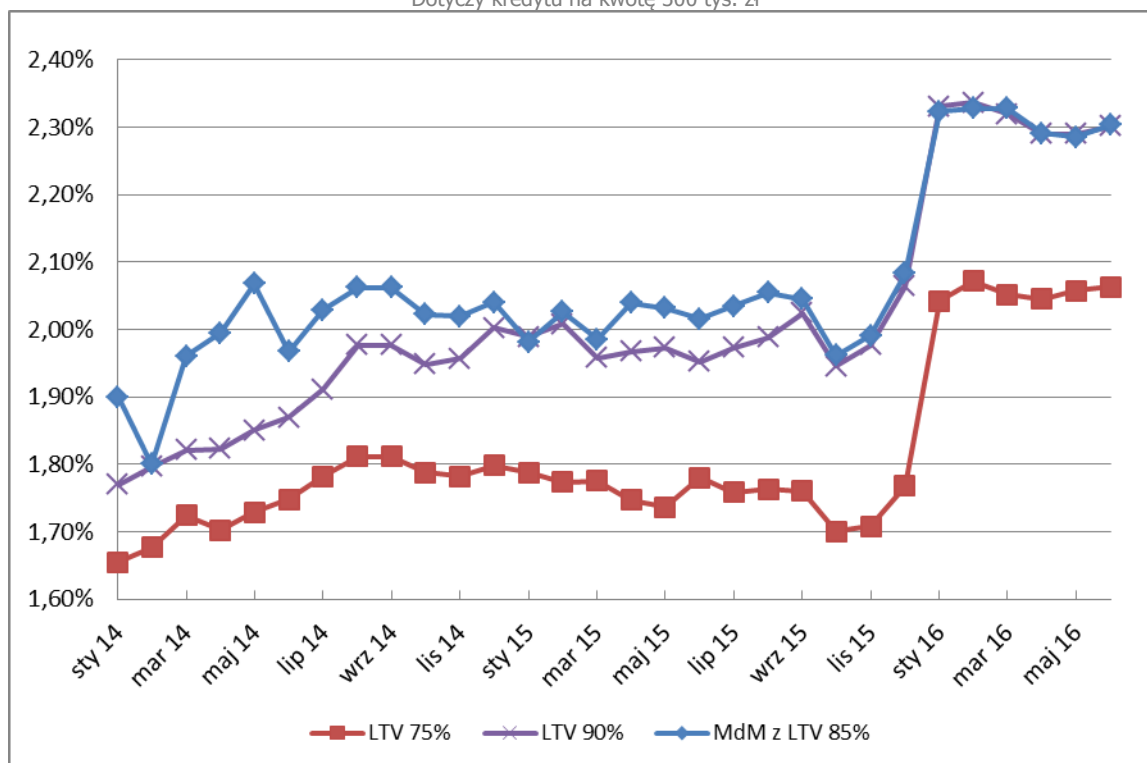
Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
BZ WBK*	59 714 zł*	1,89%*	3,57%*
BGŻ BNP PARIBAS	60 767 zł	2,25%	3,99%
PKO Bank Polski	61 219 zł	2,11%	3,79%
Bank Pekao	62 278 zł	2,19%	3,86%
Millennium	63 989 zł	2,09%	3,76%
Euro Bank	65 039 zł	1,99%	3,67%
BOS	66 773 zł	2,20%	3,94%
Raiffeisen Polbank	67 926 zł	2,55%	4,23%
Deutsche Bank	69 062 zł	2,34%	4,01%
Alior Bank	70 584 zł	2,80%	4,47%
Getin Noble Bank	80 262 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

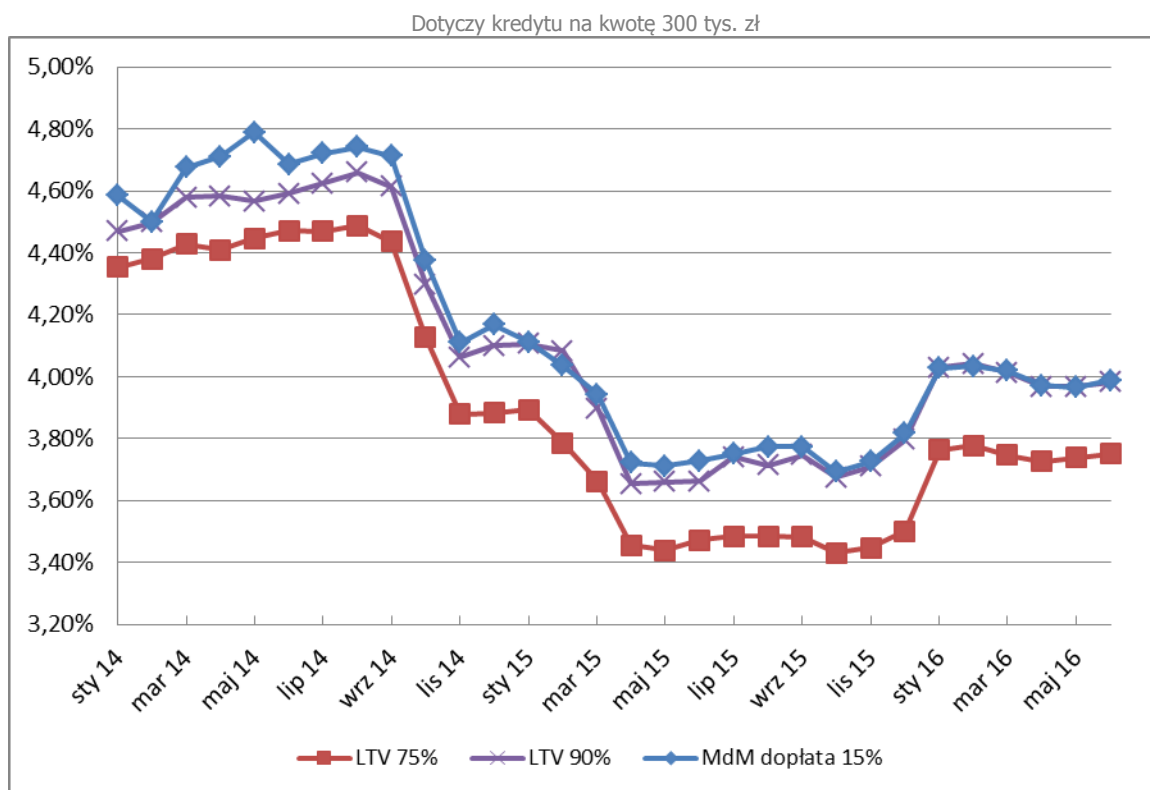
Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



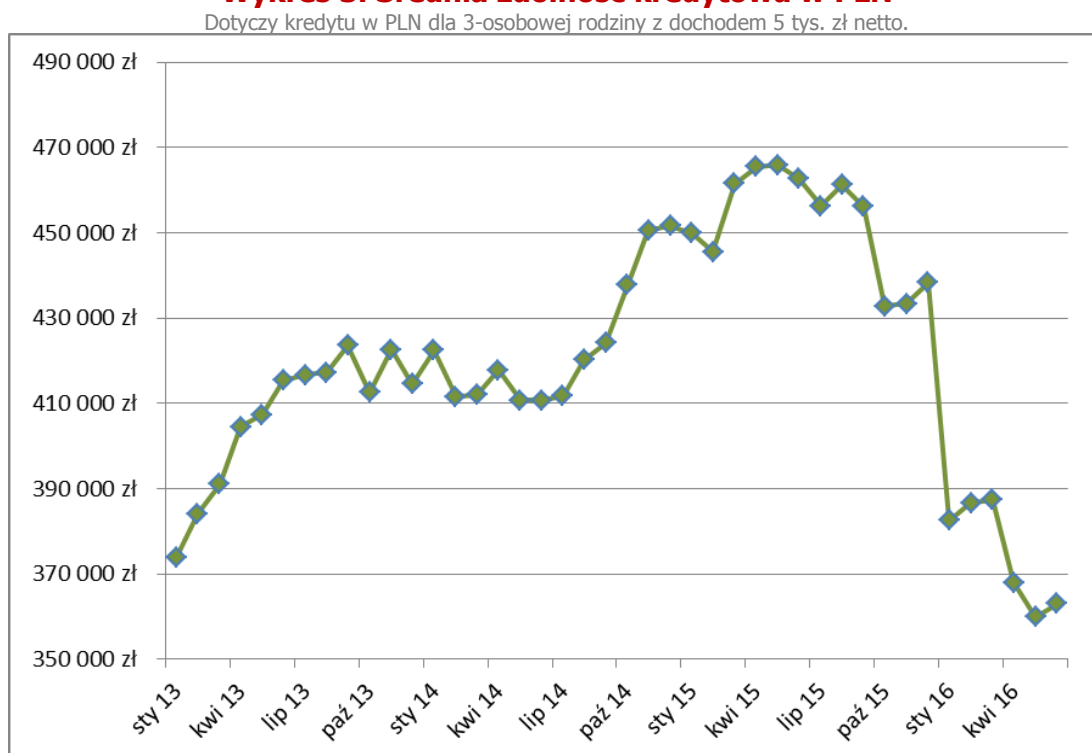
Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Wykres 3. Średnia zdolność kredytowa w PLN



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

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

CENY TRANSAKCYJNE



Analizując sytuację na rynku nieruchomości w maju, można stwierdzić, że pod względem cen nadal jest on stabilny. W czterech spośród ośmiu analizowanych miast różnice cenowe w stosunku do poprzedniego miesiąca nie przekroczyły 1%. W Gdyni, po obniżkach sprzed miesiąca, sytuacja się ustabilizowała. Natomiast w Krakowie cena metra kwadratowego przekroczyła 6 000 zł.

Najistotniejszym tematem, ważniejszym niż aktualne ceny na rynku mieszkań, było ogłoszenie założeń do programu „Mieszkanie Plus”, który może mieć realny wpływ na przyszłość rynku mieszkaniowego w Polsce. O ile dwa z trzech filarów – powołanie do życia subkont mieszkaniowych oraz wsparcie rządu dla budownictwa komunalnego, nie przełożą się bezpośrednio na komercyjny segment budownictwa, to już obietnica budowy tanich mieszkań na wynajem może zmienić w długofalowym okresie strukturę rynku mieszkaniowego w Polsce.

Przypomnijmy, że założeniem jednego z filarów programu „Mieszkanie Plus” ma być budowa tanich mieszkań z przeznaczeniem na wynajem. Ich cena ma wynosić ok. 3 000 zł za metr kwadratowy. Tak atrakcyjną cenę końcową zawdzięczymy temu, że grunty pod inwestycje będą przekazywane przez spółki Skarbu Państwa. Mieszkania te będą wynajmowane w zależności od lokalizacji w cenie od 10 do 20 zł za metr kwadratowy. Są to wprawdzie wartości bez opłat eksploatacyjnych, ale nawet po ich uwzględnieniu i tak wydają się atrakcyjne dla potencjalnych najemców. Popularność programu będzie wzmacniać „opcja dojścia do własności”, co w praktyce oznacza, że najemca dopłacając miesięcznie do czynszu ok. 20% jego wysokości, po 30 latach będzie mógł stać się właścicielem tego mieszkania. Chętnych na takie rozwiązanie z pewnością nie zabraknie. Kto będzie beneficjentem nowego programu? Według założeń rządu mają to być osoby o dochodach z jednej strony zbyt niskich, aby mogły zakupić mieszkanie po cenach rynkowych (być może nie posiadają wcale zdolności kredytowej), a z drugiej strony nie spełniających kryteriów, aby starać się o mieszkania komunalne. Póki co, można oczekiwać, że będzie to dość szeroka grupa, dlatego system punktacji pomoże w wyselekcjonowaniu, przynajmniej w teorii, tych najbardziej potrzebujących. W rezultacie czas oczekiwania na rządowe mieszkanie może być bardzo różny.

Na razie zapowiedzi rządowego programu nie zmieniają sytuacji na rynku. Tysiące nowych mieszkań będą dostępne dopiero za kilka lat, więc do tego czasu nie można spodziewać się, aby rządowe plany spowodowały spadek popytu choćby na budownictwo deweloperskie. Za kilka lat możliwa jednak będzie sytuacja, że potencjalni klienci deweloperów ustawią się w kolejce po rządowe mieszkania, bo „opcja dojścia do własności” wydaje się atrakcyjnym rozwiązaniem, umożliwiającym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych bez potrzeby zaciągania zobowiązań kredytowych na długie lata. Kolejnym pytaniem jest, czy i w jaki sposób nowy program wpłynie na rentowność inwestowania w nieruchomości. Skoro już dziś wiemy, że rządowy program ma szanse skutecznie konkurować z komercyjnymi ofertami wynajmu, można spodziewać się, że zarówno „Mieszkanie Plus”, jak i inwestycje Funduszu Mieszkań na Wynajem (o ile ich ceny rzeczywiście będą konkurencyjne do ofert rynkowych) mogą stać się czynnikami kształtującymi lokalny poziom cen wynajmu. Ich wpływ będzie zależał od intensywności realizacji programu i będzie różny w poszczególnych regionach kraju.

Tymczasem niewiele się zmienia na rodzimym rynku nieruchomości wtórnych. Analizując transakcje zawierane w ostatnich trzech miesiącach we Wrocławiu, Warszawie, Poznaniu czy Gdańsku, zmiany cen są niemal niezauważalne i nie przekraczają 1%. W **Gdańsku** metr kwadratowy jest tańszy zaledwie o 0,1%, a średni koszt nabywanych mieszkań wynosi 5 151 zł za mkw. Podobne ceny lokali

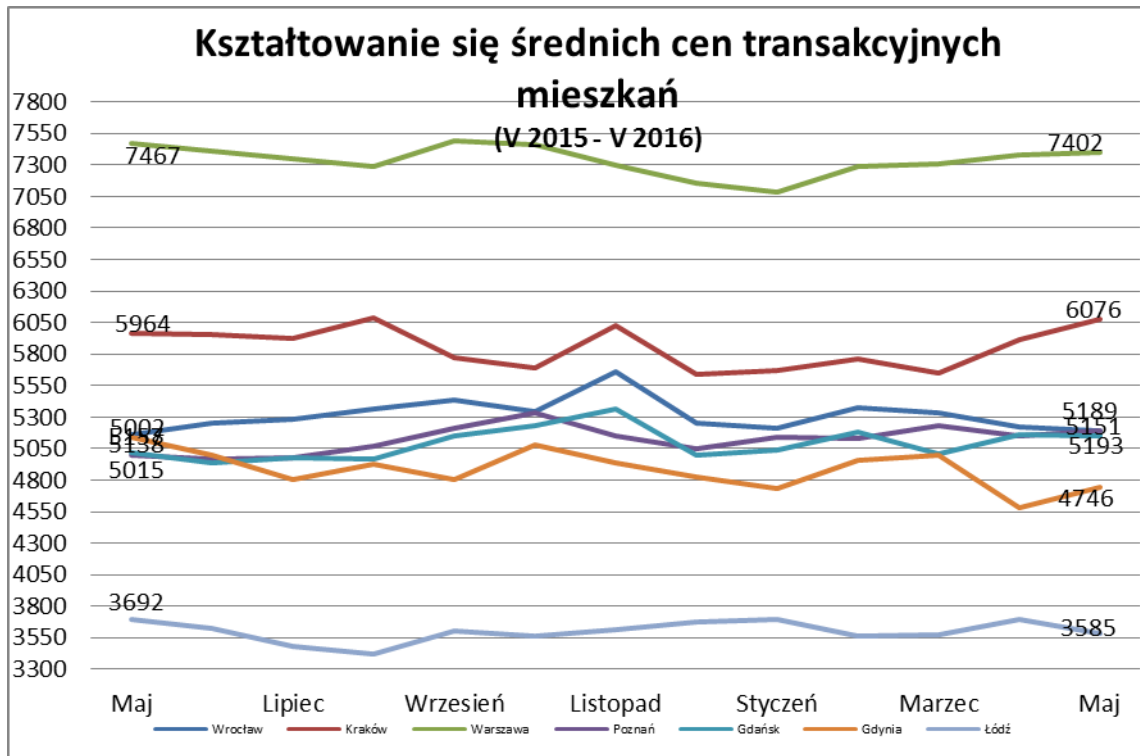
odnotowujemy we **Wrocławiu**, gdzie za mkw. płacimy 5 189 zł (0,7% mniej niż przed miesiącem). W porównaniu do zeszłego roku, ceny mieszkań w stolicy Dolnego Śląska są niemal niezmiennie. Nieznacznie wyższe są natomiast koszty nieruchomości w **Warszawie** i **Poznaniu** (odpowiednio o 0,4% i 0,8%). Stolica, podobnie jak Wrocław, charakteryzuje się dużą stabilnością cen. Wartości, które odnotowaliśmy w maju były bardzo podobne do tych sprzed roku. Od początku roku koszt metra kwadratowego powoli rośnie. Różnica między przeciętną ceną ze stycznia i maja wynosi 320 zł.

Jedynym miastem, gdzie w porównaniu do zeszłego miesiąca widoczne są większe obniżki, jest **Łódź**. Tu kupujemy mieszkania w średniej cenie 3 585 zł za mkw., czyli o 3% taniej niż w ubiegłym notowaniu. W pozostałych dwóch miastach (**Krakowa** i **Gdyni**) klienci decydowali się na zakup droższych mieszkań. W Gdyni, po spadkach z zeszłego miesiąca nie ma już śladu, a średnia powoli powraca do wartości, jakie obserwowaliśmy przez ostatnie miesiące. Obecnie średnia to 4 747 zł. Ciekawa sytuacja ma miejsce w Krakowie, gdzie kolejny miesiąc z rzędu widoczne są wzrosty przeciętnych cen. Obecnie metr kwadratowy warty jest 6 076 zł. Ostatni raz poziom 6 000 zł był przekroczony pół roku temu.

Tab. 4. Średnie ceny transakcyjne z okresu III – V 2016 r.

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu III-V 2016	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5189	-0,7%	0,6%	278 000 zł	55,6 mkw.
Kraków	6076	2,7%	1,8%	328 000 zł	53 mkw.
Warszawa	7402	0,4%	-0,9%	432 000 zł	58 mkw.
Poznań	5193	0,8%	3,7%	297 100 zł	58,2 mkw.
Gdańsk	5151	-0,1%	2,6%	292 000 zł	58,6 mkw.
Gdynia	4746	3,6%	-8,3%	256 000 zł	53,9 mkw.
Łódź	3585	-3,0%	-3,0%	186 000 zł	52 mkw.

Wykres 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań V 2015 – V 2016



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.