



Lipiec 2016

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



W wakacje banki dają nam odpocząć od podwyżek marż i nowych ograniczeń w dostępie do kredytów hipotecznych. Niestety nie obyło się jednak bez negatywnych informacji. Już na początku lipca skończyła się pula pieniędzy na przyszłoroczne dopłaty. Poza tym, nadal nie udało się jeszcze rozwiązać problemu finansowania budowy domów na działkach rolnych. Na pocieszenie możemy dodać, że mimo Brexitu, minimalnie obniżyły się raty kredytów w euro. To wynik spadku stawki EURIBOR 3M.

W minionym miesiącu banki nie wprowadziły zmian w ofertach. Średnia marża kredytów z wysokim (25%) wkładem własnym wynosi nadal 2,06%. Dla kredytów z najniższym (10%) wkładem jest to 2,32%. Nie zmieniła się również dostępność kredytów. Rodzina trzyosobowa z dochodem na poziomie 5 000 zł netto przeciętnie może uzyskać 362 tys. zł. Zdolność kredytowa takiej rodziny

pozostaje więc na poziomie o ok. 100 tys. zł niższym niż w ubiegłym roku.

Dla wielu osób planujących kupić w najbliższym czasie mieszkanie istotnym wydarzeniem było natomiast wyczerpanie się puli środków na przyszłoroczne dopłaty wypłacane w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Na szczęście nie jest to definitywny koniec przyszłorocznych dopłat. Od stycznia udostępniona zostanie druga połowa puli, czyli kolejne 373 mln zł. Nie oznacza to również, że obecnie nie da się uzyskać preferencyjnego kredytu. Nadal jest to możliwe, ale pod warunkiem, że sprzedający zgodzi się otrzymać część ceny dopiero za półtora roku. Wciąż jest dostępna pula środków na dopłaty wypłacane w 2018 r. Warto pamiętać, że w takim przypadku pieniądze z kredytu zostaną wypłacone od razu, a jedynie dopłata nie wcześniej niż w styczniu 2018 r.

Nadal niestety nie można uzyskać kredytu na budowę domu na działce rolnej. Przypomnijmy, że zmiany w przepisach sprawiły, że taka działka nie jest wystarczającym zabezpieczeniem dla kredytu. Dlatego banki przestały ich udzielać. Na szczęście Sejm uchwalił już nowelizację ustawy o obrocie gruntami, która ma przywrócić możliwość uzyskania takiego kredytu. Mniejmy nadzieję, że szybko zaakceptują ją również Senat i Prezydent.

Istotnym wydarzeniem wpływającym na raty spłacanych już kredytów w walutach obcych był wynik głosowania w sprawie wyjścia Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej. Po negatywnej decyzji wzrósł zarówno kurs euro, jak i franka szwajcarskiego. Trzeba jednak dodać, że jednocześnie obniżyły się stawki bazowe (LIBOR i EUBOBOR), wpływające na poziom oprocentowania takich kredytów. Wzrost kursu franka był jednak na tyle istotny, że mimo spadku LIBORu raty i tak się zwiększyły. W porównaniu z czerwcem o 33 zł, w przypadku kredytu na kwotę 300 000 zł na 30 lat. Kurs euro wzrósł natomiast w mniejszym stopniu (z 4,38 zł do 4,40 zł). Jednak w wyniku spadku stawki EUBOR 3M, po najbliższej aktualizacji oprocentowania, rata spadnie o ok. 4 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
Bank BPH	48 713 zł	1,35%	3,06%
Citi Handlowy	49 944 zł	1,69%	3,40%
PKO Bank Polski	56 073 zł	1,84%	3,55%
BZ WBK*	58 842 zł *	1,89%*	3,60%*
Credit Agricole	59 916 zł	2,10%	3,78%
BOŚ	60 148 zł	2,00%	3,74%
BGŻ BNP PARIBAS	60 252 zł	2,35%	4,14%
ING Bank Śląski	60 418 zł	2,10%	3,89%
Bank Pekao	60 698 zł	2,09%	3,78%
Millennium	61 920 zł	1,89%	3,60%
Raiffeisen Polbank	63 400 zł	2,20%	3,91%
Euro Bank	63 713 zł	1,99%	3,70%
Deutsche Bank	64 220 zł	2,10%	3,77%
mBank	67 218 zł	2,10%	3,78%
Alior Bank	69 845 zł	2,50%	4,21%
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*	58 575 zł*	1,89%*	3,60%*
Bank Pekao	61 471 zł	2,09%	3,78%
PKO Bank Polski	61 516 zł	2,01%	3,72%
mBank	68 427 zł	2,20%	3,88%
Deutsche Bank	69 522 zł	2,30%	3,97%
Alior Bank	73 992 zł	2,80%	4,51%
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

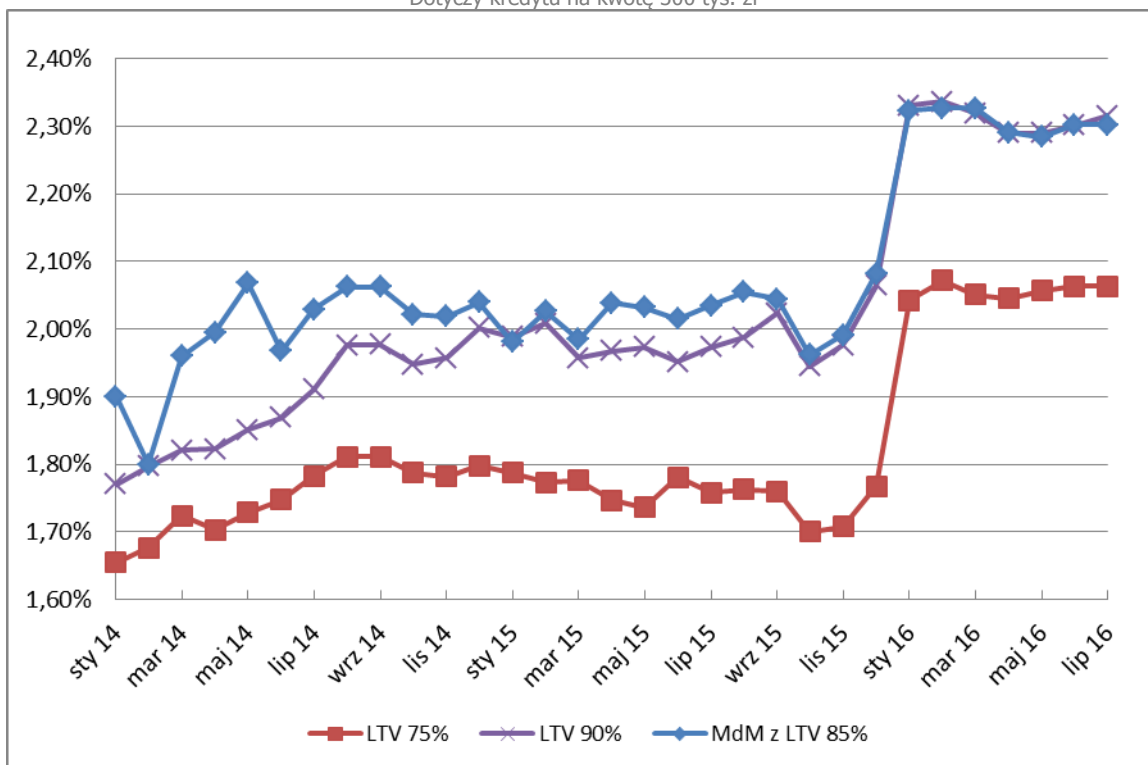
Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 15%, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
BZ WBK*	58 654 zł*	1,89%*	3,60%*
BGŻ BNP PARIBAS	61 527 zł	2,25%	4,04%
PKO Bank Polski	61 655 zł	2,11%	3,82%
Bank Pekao	62 569 zł	2,19%	3,88%
Euro Bank	65 478 zł	1,99%	3,70%
BOŚ	66 773 zł	2,20%	3,94%
Raiffeisen Polbank	68 335 zł	2,55%	4,26%
Deutsche Bank	69 062 zł	2,34%	4,01%
Alior Bank	77 264 zł	2,80%	4,51%
Millennium	80 262 zł	2,09%	3,80%
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

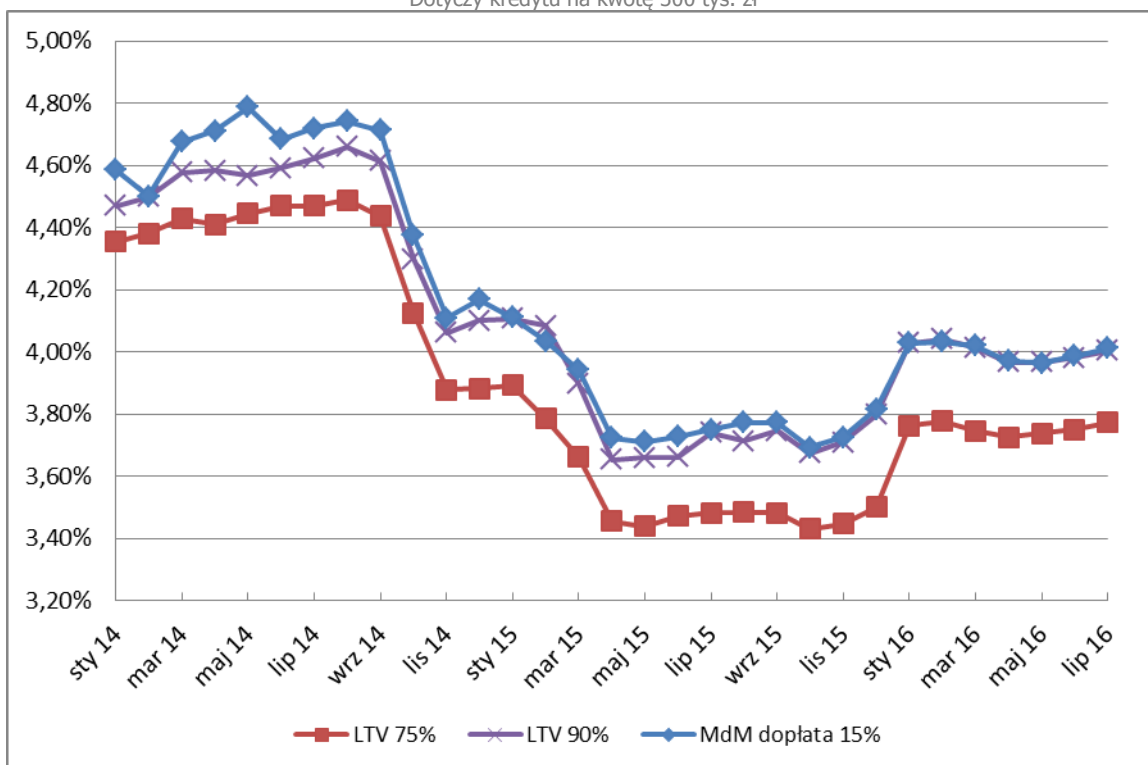
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

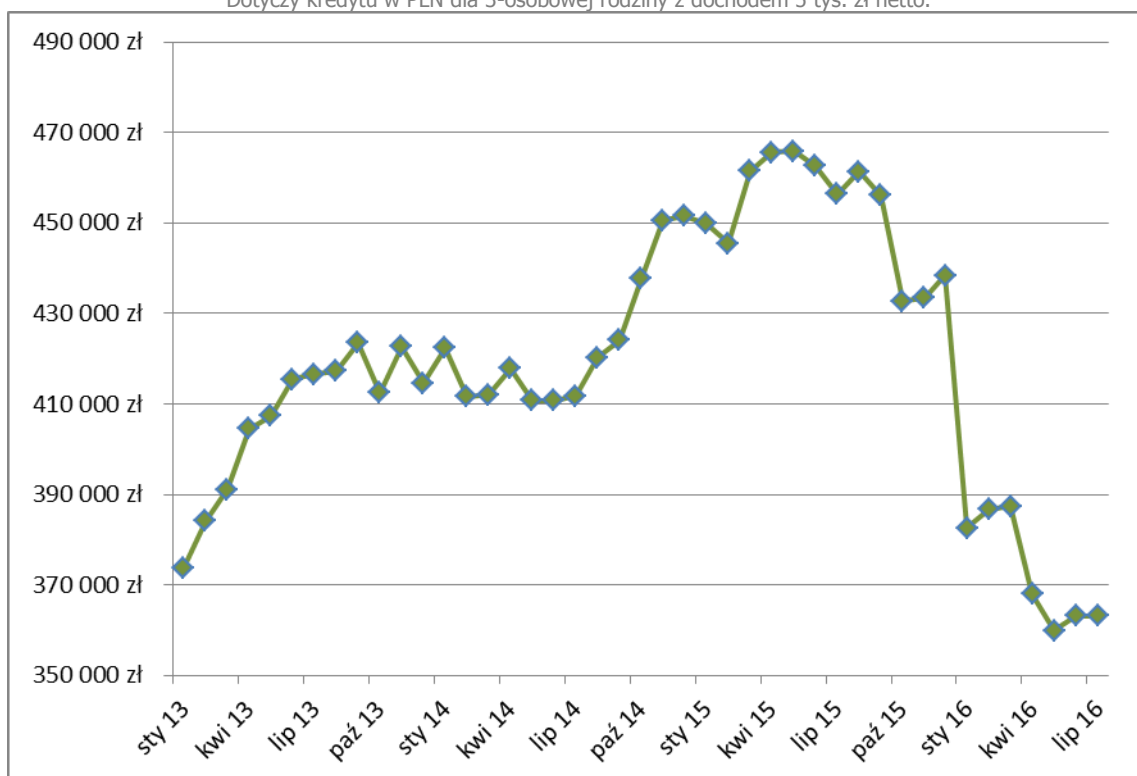
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

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

Jarosław Sadowski

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

CENY TRANSAKCYJNE



W okresie przedwakacyjnym zwyczajowo wzrasta zainteresowanie mieszkaniami położonymi w atrakcyjnych krajobrazowo lokalizacjach. Nie inaczej jest i w tym roku. W Trójmieście zwiększył się w ostatnim czasie odsetek transakcji, w których cena znacznie przekracza widoczne w ostatnich miesiącach średnie wartości w transakcjach. Ma to swoje odzwierciedlenie w wyższych cenach transakcyjnych – w Gdańsku w porównaniu z poprzednim analizowanym okresem odnotowujemy najwyższe wzrosty średnich kwot, jakie należało przeznaczyć na zakup nieruchomości.

Jednak to nie kształtowanie się średnich cen nieruchomości zaprzętało głowy osób przygotowujących się do zakupu mieszkania, a kończąca się pula środków w programie MdM.

Jeszcze niedawno mówiliśmy o zaprzestaniu przyjmowania wniosków o dopłaty z puli środków na 2016 r. w ramach programu Mieszkanie dla Młodych. Tymczasem, tak jak się można było tego spodziewać wstrzymano przyjmowanie wniosków na dopłaty dla inwestycji kończących się w 2017 r. Od stycznia kolejnego roku będzie odblokowana pozostała pula środków zarezerwowanych na 2017 r., więc osoby spełniające warunki programu będą mieli jeszcze szansę na skorzystanie z dopłat. O ile deweloperzy będą skłonni pójść na ustępstwa i zmienić nieco harmonogramy płatności, aby klienci mogli stać się beneficjentami programu, to na rynku wtórnym takie sytuacje raczej nie będą się zdarzać.

Zwykle pieniądze uzyskiwane ze sprzedaży mieszkania są momentalnie wykorzystywane do zakupu kolejnej nieruchomości, więc na rynku wtórnym skorzystanie z MdM będzie w tym roku właściwie nierealne. Braku dopłat do zakupu lokalu w ramach MdM z tzw. drugiej ręki nie wpłynie jednak znacząco na kształtowanie się popytu, ponieważ limity ustalone dla rynku mieszkań z rynku wtórnego powodują, że nadal w wielu dużych aglomeracjach trudno znaleźć oferty spełniające cenowe warunki programu.

Tab. 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w VI 2016 r.

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu IV-VI 2016	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5289	1,9%	0,7%	280 000 zł	54 m kw.
Kraków	6062	-0,2%	1,8%	330 000 zł	54 m kw.
Warszawa	7387	-0,2%	-0,4%	416 000 zł	56 m kw.
Poznań	5323	2,5%	6,7%	299 500 zł	58 m kw.

Gdańsk	5398	4,8%	8,5%	298 000 zł	56 m kw.
Gdynia	4817	1,5%	-3,7%	282 000 zł	58 m kw.
Łódź	3382	-5,7%	-7,2%	167 000 zł	51 m kw.

Tymczasem wyraźne zmiany w cenach metra kwadratowego dla ofert z rynku wtórnego zauważalne są tylko w dwóch miastach. Pierwszym z nich jest **Gdańsk**, gdzie obecne stawki są wyższe od notowań z zeszłego miesiąca o 4,8%. Za mkw. płacimy teraz 5 398 zł, a przeciętnie nabywane mieszkanie kosztuje 298 tys. zł. Tak jak wspominaliśmy, w ostatnich transakcjach zwiększył się odsetek mieszkań w najlepszych gdańskich lokalizacjach z cenami 8 – 10 tys. zł za mkw. Miało to oczywiste przełożenie na średnie ceny mkw. w tym mieście. Charakterystyczne dla gdańskiego rynku nieruchomości są zakupy mieszkań, które następnie trafiają do puli ofert wynajmu krótkoterminowego. Wśród nich wiele propozycji dotyczy lokali blisko morza, o podwyższonym standardzie. Taka okresowa zmiana preferencji zakupowych też nie jest bez znaczenia dla kształtowania się cen.

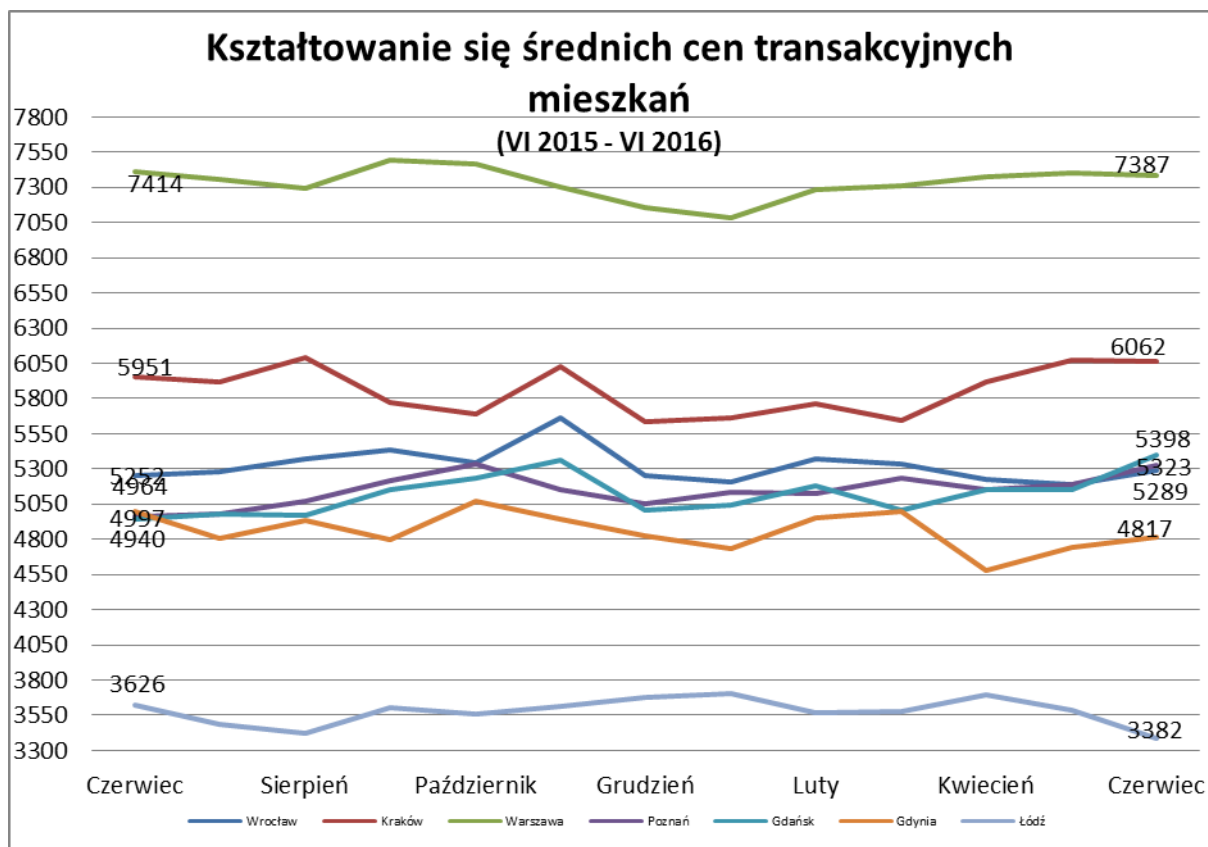
Z kolei inna sytuacja dotyczy **Łodzi**, gdzie średnia cena mkw. spadła o 5,7% w porównaniu do danych analizowanych przed miesiącem. Warto podkreślić, że obecny koszt mkw., czyli 3 382 zł, nie był widoczny w zestawieniach od trzech lat. W porównaniu do innych dużych aglomeracji, w Łodzi na rynku jest pokaźna liczba mieszkań w kamienicach o niskim standardzie, gdzie cena mkw., z uwagi na brak podstawowych udogodnień, odbiega znacząco od średnich kwot na lokalnym rynku. Z drugiej strony podaż nowych mieszkań, ale i towarzyszące jej zainteresowanie lokalami w nowszym budownictwie, nie kształtuje się na poziomie, który mógłby mieć przełożenie na przeciętne ceny nabywanych mieszkań.

W trzech kolejnych analizowanych miastach odnotowaliśmy wzrosty cen, choć różnice nie są tak wyraźne jak w przypadku Gdańska i Łodzi. W **Poznaniu** kupujący mieszkania musieli się liczyć z podwyżką o 2,5% (5 323 zł). We **Wrocławiu i Gdyni** wzrosty wyniosły odpowiednio 1,9% i 1,5%.

Lokalizacjami, gdzie ceny utrzymują się na tym samym poziomie co przed miesiącem, są **Kraków i Warszawa**. W obu miastach stawki za mkw. są niższe o 0,2%. Nabywcy mieszkań w stolicy Małopolski wybierali lokale w średnich cenach 6 062 zł za mkw. W Warszawie natomiast mimo tego, że w transakcje częściej dotyczyły lokali o cenach wysokich nawet jak na warunki stołeczne (powyżej 10 tys. zł), to średnie koszty nie uległy znaczącym zmianom. Wszystko to dzięki mieszkaniom kupowanym za 5 000 – 5 500 zł za mkw. – zwykle zlokalizowanym na sypialnianych osiedlach z wielkiej płyty, równie często do remontu, ale będących czasem jedynym możliwym rozwiązaniem, aby zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe.

Patrząc na ceny z perspektywy ostatnich 12-stu miesięcy w trzech miastach zauważamy znaczące różnice. W Gdańsku obecnie kupujemy mieszkania droższe o 8,5%, a w Poznaniu o 6,7%. Z kolei liderem obniżek, dzięki ostatnim niskim notowaniom staje się Łódź, gdzie w porównaniu do zeszłego roku nabywamy mieszkania tańsze o 7,2%. Na uwagę w Łodzi zasługuje też dość niska, nawet jak na historyczne wyniki, całłościowa średnia cena mieszkania w tym mieście – 167 tys. zł.

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



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.

RYNEK PIERWOTNY



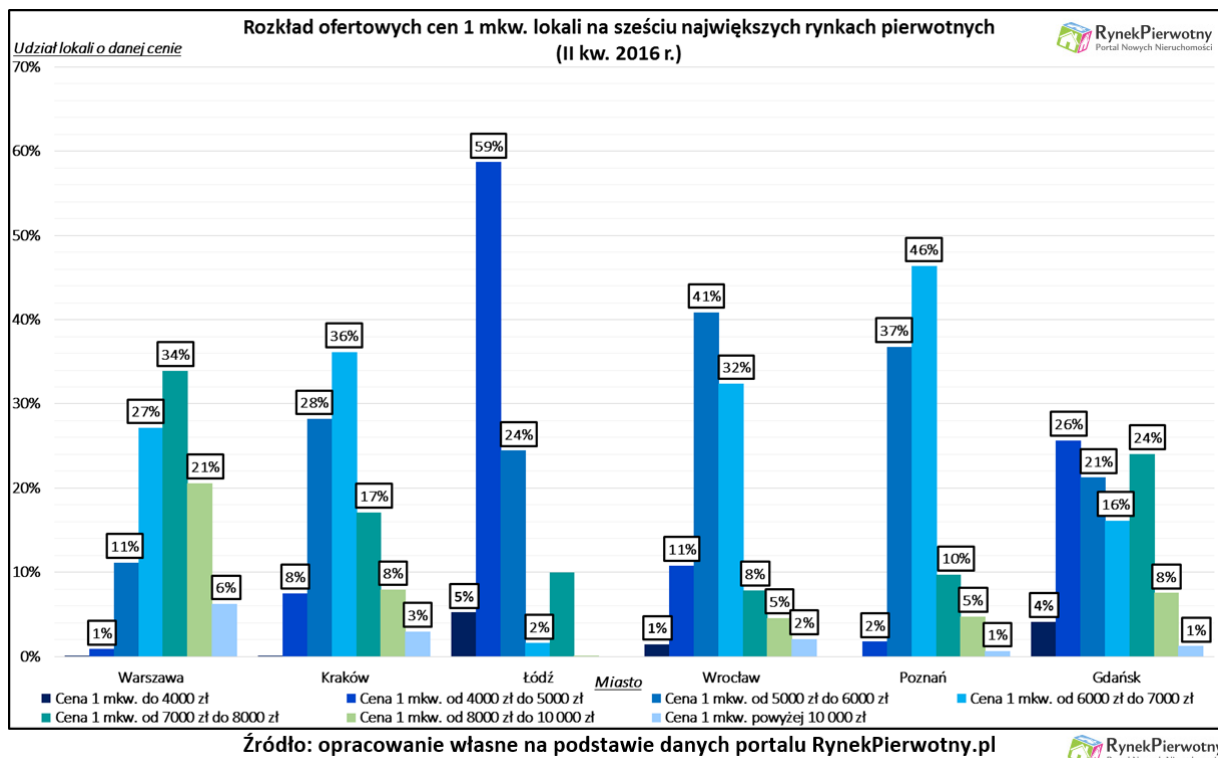
W minionym kwartale, deweloperzy nie mogli już liczyć na tak duże wsparcie ze strony programu MdM. Marcowe wyczerpanie puli środków przeznaczonych na 2016 rok, znacząco zmniejszyło wartość pomocy przyznanej w kwietniu, maju i czerwcu. Tym niemniej, na kilku największych rynkach wciąż była widoczna szybka wyprzedaż tańszych mieszkań. Część tych lokali na pewno została zakupiona w ramach rządowego programu. Deweloperzy i nabywcy mieszkań powinni zdawać sobie sprawę, że już w lipcu br. zostanie tymczasowo zablokowana kolejna pula środków na dopłaty. Sytuacja polityczna również zwiastuje pewne ryzyka dla rodzimego rynku deweloperskiego.

W trzech miastach wyprzedaż tańszych „M” spowodowała wzrost średniej ceny

Dzięki danym portalu RynekPierwotny.pl można sprawdzić, jak pod koniec II kw. 2016 r. przedstawiała się struktura cenowa mieszkań oferowanych przez deweloperów w sześciu największych metropoliach. Informacje prezentowane na poniższym wykresie wskazują na spore zróżnicowanie cenowe między analizowanymi miastami. Dane dotyczące struktury cenowej oferty, jeszcze lepiej niż średnia cena pokazują ogromne różnice na terenie Warszawy i Łodzi.

W stolicy aż 61% nowych mieszkań kosztuje przynajmniej 7 000 zł za mkw. Na terenie Łodzi pod koniec czerwca br. niewiele wyższy (64%) był odsetek lokali z ceną ofertową poniżej 5 000 zł za mkw. Pozostałe rynki (krakowski, poznański, wrocławski i gdański) mieszczą się między tymi dwoma cenowymi ekstremami. W Krakowie i Poznaniu przeważają lokale z ceną ofertową 6 000 – 7 000 zł za mkw. (odpowiednio: 36% i 46% podaży). Nieco „tańsza” jest oferta deweloperów działających na obszarze Wrocławia (41% mieszkań od 5 000 zł za mkw. do 6 000 zł za mkw.) oraz Gdańska (26% mieszkań od 4 000 zł za mkw. do 5 000 zł za mkw.). Warto zwrócić uwagę, że stolica Pomorza wyróżnia się najbardziej spłaszczoną i wyrównaną strukturą cen metrażu.

Wykres 5. Rozkład ofertowych cen metra kwadratowego w wybranych miastach



Strukturę cen na największych rynkach pierwotnych warto przeanalizować również pod kątem kwartalnych zmian (I kw. 2016 roku/II kw. 2016 roku). Poprzednie takie porównanie wskazywało m.in. na szybki wzrost udziału tańszych lokali (4 000 – 5 000 zł za mkw.) w Gdańsku. Wspomniane zjawisko odwróciło się od kwietnia do czerwca 2016 r. (patrz poniższa tabela). Odsetek gdańskich nowych mieszkań kosztujących od 4 000 zł za mkw. do 5000 zł za mkw. przez trzy miesiące spadł aż o 7,6 punktu procentowego (p.p.). Wszystkie takie lokale mają cenę niższą od nowego limitu w programie MdM, który wraz z początkiem lipca br. wzrósł o 1,5% (do 5 094,65 zł za mkw.).

Ciekawe zmiany były widoczne również w Łodzi. Na terenie miasta znanego z niskich cen lokali, wyraźnie spadł odsetek „M” z ceną 5 000 – 6 000 zł za mkw. (-8,6 p.p.), a na znaczeniu zyskały mieszkania kosztujące 7 000 – 8 000 zł za mkw. (+9,9 p.p.). W przypadku Łodzi, takim poziomem cen cechują się już ekskluzywne inwestycje.

Jeżeli chodzi o inne metropolie, to na uwagę zasługuje wyprzedaż krakowskich mieszkań z ceną 5 000 – 6 000 zł za mkw. (spadek ich odsetka o 2,3 p.p.) oraz wzrost udziału stołecznych lokali, które kosztują 6 000 – 7 000 zł/mkw. (+2,5 p.p.).

**Tab. 5. Zmiana udziału lokali w poszczególnych grupach cenowych
I kw. 2016 r. – II kw. 2016 r.**

Zmiany udziału lokali z poszczególnych grup cenowych na sześciu największych rynkach pierwotnych (I kw. 2016 r. - II kw. 2016 r.)						
Nazwa miasta →	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław	Poznań	Gdańsk
<i>Zmiana udziału lokali z podaną ceną brutto (punkty procentowe - p.p.) w stosunku do I kw. 2016 r.</i>						
Cena 1 mkw. do 4000 zł	0,0 p.p.	0,0 p.p.	-1,1 p.p.	+0,0 p.p.	+0,0 p.p.	-1,0 p.p.
Cena 1 mkw. od 4000 zł do 5000 zł	+0,2 p.p.	-1,9 p.p.	-0,5 p.p.	-1,2 p.p.	+0,8 p.p.	-7,6 p.p.
Cena 1 mkw. od 5000 zł do 6000 zł	+2,2 p.p.	-2,3 p.p.	-8,6 p.p.	-0,5 p.p.	+1,4 p.p.	-5,0 p.p.
Cena 1 mkw. od 6000 zł do 7000 zł	+2,5 p.p.	+1,0 p.p.	+0,3 p.p.	+1,0 p.p.	-0,5 p.p.	-1,6 p.p.
Cena 1 mkw. od 7000 zł do 8000 zł	-1,2 p.p.	+3,5 p.p.	+9,9 p.p.	+0,8 p.p.	-0,3 p.p.	+10,7 p.p.
Cena 1 mkw. od 8000 zł do 10 000 zł	-2,5 p.p.	-0,3 p.p.	0,0 p.p.	-0,6 p.p.	0,0 p.p.	+5,2 p.p.
Cena 1 mkw. powyżej 10 000 zł	-1,2 p.p.	-0,1 p.p.	0,0 p.p.	+0,5 p.p.	-1,3 p.p.	-0,9 p.p.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.pl



Nowe ryzyka polityczne i ekonomiczne kładą się cieniem na rynku pierwotnym

Doniesienia napływające z rynku wskazują, że w minionym kwartale inwestorzy nie mogli narzekać na sprzedaż mieszkań. Mimo to dane GUS-u z maja br. sygnalizują duży spadek aktywności inwestycyjnej deweloperów. Taka zmiana może wyjść inwestorom na dobre, gdyż nad krajowym rynkiem pierwotnym gromadzi się coraz więcej czarnych chmur. Realna perspektywa Brexitu, prawdopodobnie negatywnie wpłynie na koniunkturę gospodarczą w Polsce. Podobny skutek mogą mieć również coraz wyraźniejsze sygnały o możliwości dalszego demontażu OFE. Warto również wspomnieć o problemach „frankowców”. Ustawowa obniżka zadłużenia osób posiadających kredyt z waloryzacją do CHF, mogłaby skutkować pojawieniem się na rynku wielu mieszkań, których obecnie nie można sprzedać ze względu na wysoki poziom wskaźnika LtV. Wzrost podaży rynkowej skutkowałby presją na spadek cen, czyli zjawiskiem korzystnym dla kupujących i kłopotliwym z punktu widzenia deweloperów.

Andrzej Prajsnar
RynekPierwotny.pl