



Wrzesień 2016

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



Najważniejszą informacją minionego miesiąca na rynku kredytów hipotecznych jest przywrócenie możliwości sfinansowania budowy domu na działce rolnej. Mało pomyślną wiadomością jest natomiast wycofanie z oferty kredytów mieszkaniowych przez Bank BPH. Co ciekawe, takich kredytów przestał udzielać też mBank. Nadal robi to jednak mBank Hipoteczny, ale wprowadzone zmiany spowodowały niewielki wzrost marż.

W minionym miesiącu istotnie wzrosła (z 2,06% do 2,16%) średnia marża kredytów hipotecznych z wysokim wkładem własnym. Przyczyna tej zmiany jest jednak nietypowa. Największy wpływ na wzrost średniej ma decyzja Banku BPH o zaprzestaniu od września udzielania kredytów hipotecznych. Proponował on bardzo niską marżę dla kredytów pokrywających nie więcej niż 80% wartości nieruchomości. W rezultacie w poprzednich naszych zestawieniach ofert zajmował on czołowe pozycje. Brak takiej propozycji automatycznie istotnie wpływa na średnią. Warto dodać, że ta decyzja banku jest spowodowana planowanym jego podziałem i przejęciem części przez Alior Bank.

Kolejną przyczyną wzrostu średniej jest krok, na jaki zdecydował się mBank, który również od września zaprzestał udzielania takich kredytów. Nadal robi to jednak poprzez mBank Hipoteczny. Jednocześnie wprowadził on niewielkie zmiany w ofercie, które spowodowały, że o 0,05 pkt. proc. wzrosła marża dla osób wnioskujących o kredyt z wysokim (25%) wkładem własnym.

W minionym miesiącu pojawiała się również bardzo dobra informacja dla wielu osób zainteresowanych budową domu. Banki ponownie zaczęły udzielać kredytów na budowę na działkach rolnych. Przypomnijmy, że problem pojawił się w maju, kiedy weszła w życie tzw. ustawa o obrocie gruntami rolnymi. Spowodowała ona, że hipoteka na takiej działce nie mogła przekraczać wartości tej nieruchomości. Jeśli więc działka była warta np. 50 000 zł, to nie można było uzyskać np. 200 000 zł kredytu na budowę domu, gdyż bank nie mógł zabezpieczyć takiej kwoty hipoteką.

Na szczęście weszła już w życie nowelizacja, która naprawiła ten problem. Trzeba jednak dodać, że wciąż trudno jest uzyskać finansowanie, jeśli działka rolna jest większa niż 3 000 mkw. Przyczyną niechęci banków są ograniczania w sprzedaży takich działek, które wprowadziła wspomniana już ustawa. Tego nowelizacja bowiem nie zmieniła.

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
Citi Handlowy	53 729 zł	1,69%	3,40%
PKO Bank Polski	56 073 zł	1,84%	3,55%
BGŻ BNP PARIBAS	58 998 zł	2,35%	4,06%
BOŚ	60 148 zł	2,00%	3,74%
BZ WBK*	60 336 zł *	1,89%*	3,60%*
Credit Agricole	60 376 zł	2,10%	3,75%
ING Bank Śląski	60 426 zł	2,10%	3,89%
Euro Bank	60 783 zł	2,20%	3,91%
Bank Pekao	60 988 zł	2,09%	3,80%
Millennium	61 920 zł	1,89%	3,60%
Raiffeisen Polbank	63 414 zł	2,20%	3,91%
mBank Hipoteczny	63 849 zł	2,15%	3,86%
Deutsche Bank	64 802 zł	2,10%	3,81%
Alior Bank	68 888 zł	2,50%	4,21%
Getin Noble Bank	77 694 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*	60 069 zł *	1,89%*	3,60%*
PKO Bank Polski	61 516 zł	2,01%	3,72%
Bank Pekao	61 761 zł	2,09%	3,80%
Deutsche Bank	64 310 zł	2,20%	3,91%
Alior Bank	70 106 zł	2,30%	4,01%
Getin Noble Bank	73 023 zł	2,80%	4,51%
mBank Hipoteczny	83 347 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

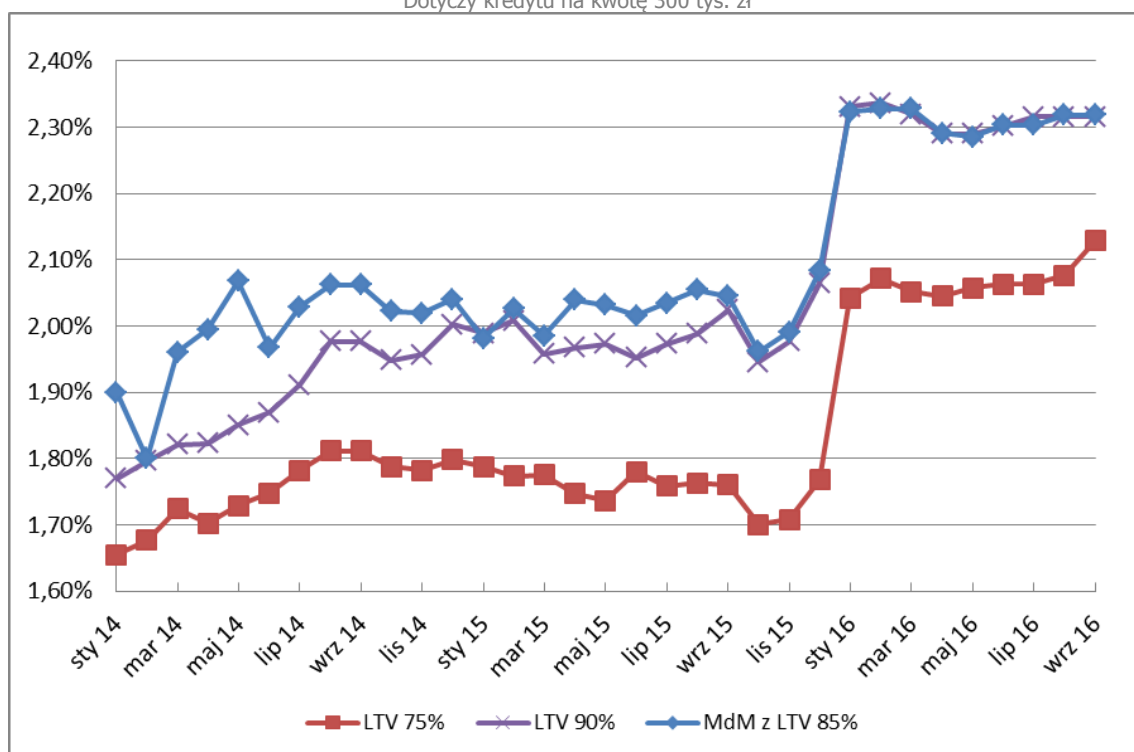
Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Millennium	58 638 zł	2,09%	3,80%
BGŻ BNP PARIBAS	58 877 zł	2,15%	3,86%
BZ WBK*	60 148 zł *	1,89%*	3,60%*
PKO Bank Polski	61 655 zł	2,11%	3,82%
Bank Pekao	62 859 zł	2,19%	3,90%
Euro Bank	63 519 zł	2,26%	3,97%
BOŚ	66 773 zł	2,20%	3,94%
Raiffeisen Polbank	68 345 zł	2,55%	4,26%
Deutsche Bank	69 647 zł	2,34%	4,05%
Alior Bank	73 102 zł	2,80%	4,51%
Getin Noble Bank	83 425 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

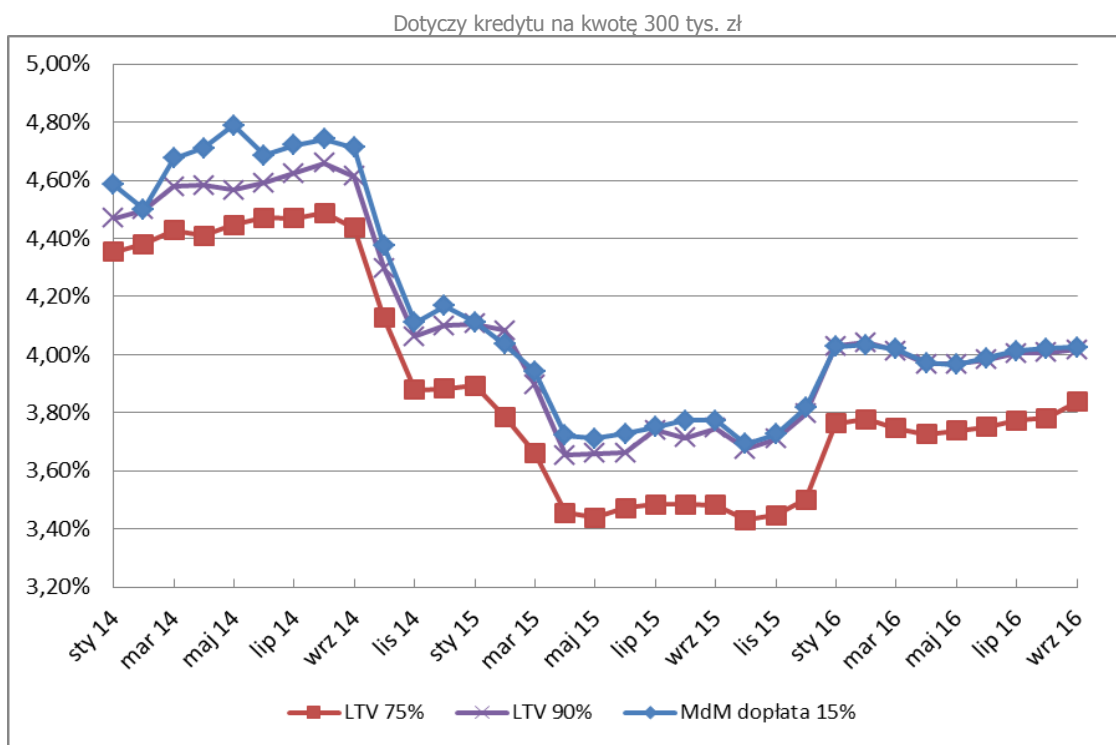
Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

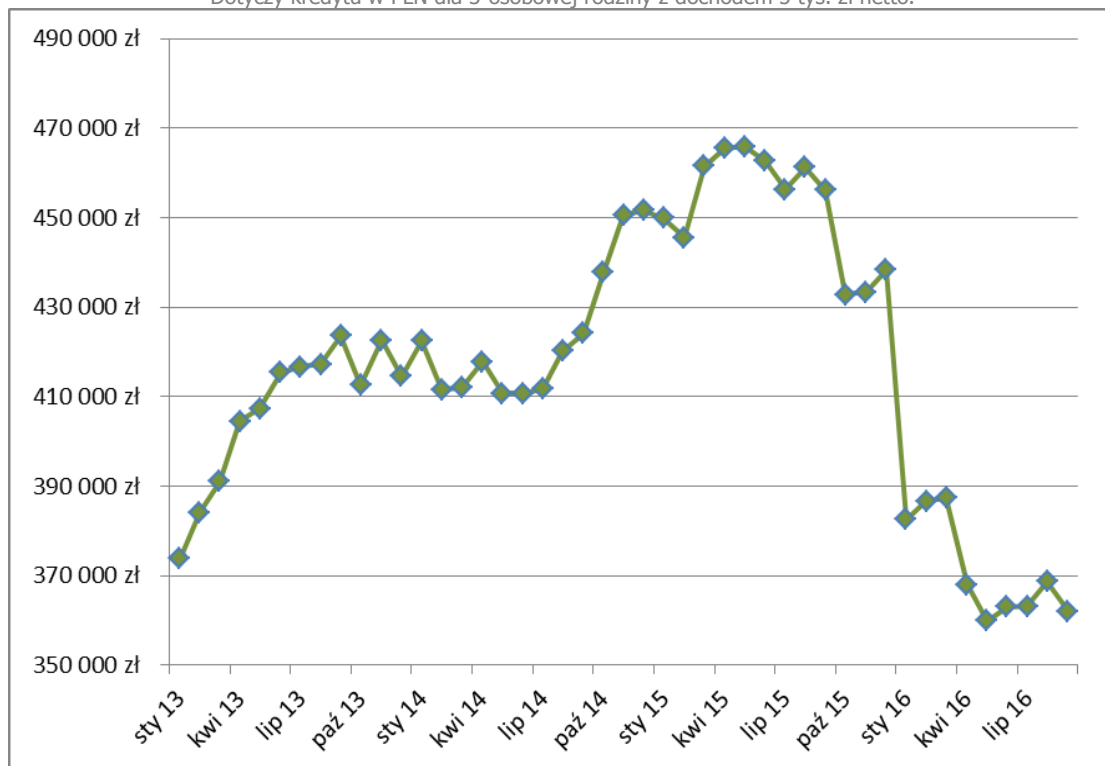
Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Wykres 3. Średnia zdolność kredytowa w PLN

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



Patrząc na kształtowanie się cen mieszkań na rynku wtórnym w perspektywie ostatnich dwunastu miesięcy, oprócz Gdańska i Gdyni, nie zaszły na nim większe perturbacje. W Trójmieście ceny mieszkań są wyraźnie wyższe niż przed rokiem, a różnica cenowa między nieruchomościami gdańskimi a gdyńskimi za mkw. ponownie zmniejszyła się do kilkudziesięciu złotych. Po spadkach w Łodzi, w obecnym notowaniu ceny powróciły do poziomu 3 500 zł. W Warszawie pod względem cenowym kupujemy niemal takie same mieszkania jak przed rokiem.

Statystyki Eurostatu wskazują, że pod względem średniej liczby pokoi przypadających na jednego mieszkańca, Polacy znajdują się niemal na samym końcu zestawienia. W naszym państwie na 1 osobę przypada dokładnie 1 pokój, podczas gdy średnia dla krajów UE wynosi 1,5. Ten wynik stawia nas pod względem mieszkaniowym wśród takich państw, jak Słowacja, Bułgaria, czy Serbia. W dobie mikromieszkań i szczególnego zainteresowania lokalami kompaktowymi, w których niewielka powierzchnia staje się atutem, trudno w najbliższych latach oczekiwać, że statystyki znacząco się zmienią. Małe mieszkania są poszukiwane na rynku, a deweloperzy projektując nowe inwestycje, odpowiadają tylko na zapotrzebowanie klientów – tym bardziej, że wielu z nich to inwestorzy kupujący lokale z myślą o wynajmie.

Jeżeli jednak popatrzymy na średnią powierzchnię lokali sprzedawanych na rynku wtórnym, w żadnym z obserwowanych miast średni metraż nie jest mniejszy niż 50 mkw. W Warszawie i Poznaniu to nawet 58 mkw., więc można stwierdzić, że na rynku dość dobrze sobie radzą mieszkania trzypokojowe. Tegoroczne statystyki sprzedaży w Metrohouse tylko to potwierdzają. Wśród przeprowadzonych transakcji tylko 15% stanowiły lokale jednopokojowe, podczas gdy co trzecie sprzedawane mieszkanie miało 3 pokoje. Największym popytem cieszyły się jednak mieszkania z dwoma pokojami, których sprzedaż osiągnęła 44%. Podobnie jak w poprzednich miesiącach, również teraz najmniej osób było zainteresowanych zakupem mieszkań czteropokojowych i większych. W tym przypadku mieszkania te często mają na tyle wysoką cenę, że konkurują np. z segmentami zlokalizowanymi na obrzeżach miasta.

Tabela 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań VIII 2016

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu VI-VIII 2016	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5452	0,4%	1,2%	301 000 zł	55 m kw.
Kraków	5951	-0,2%	-2,4%	315 000 zł	53 m kw.
Warszawa	7334	1,2%	0,6%	425 000 zł	58 m kw.
Poznań	4983	1,3%	-1,8%	279 000 zł	58 m kw.
Gdańsk	5415	-3,4%	8,2%	306 000 zł	56 m kw.
Gdynia	5343	1,9%	7,7%	292 000 zł	54 m kw.
Łódź	3542	6,3%	3,3%	184 000 zł	52 m kw.

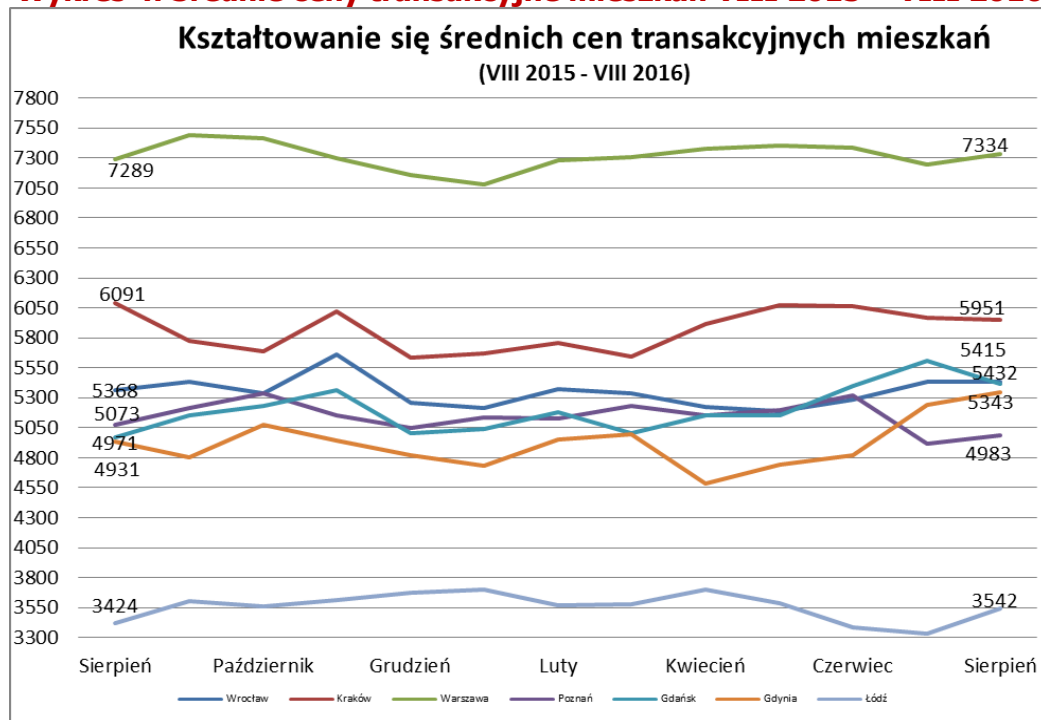
We wrześniowym zestawieniu cen transakcyjnych warto zwrócić szczególną uwagę na Łódź. W ostatnich raportach wskazywaliśmy na stopniowe spadki cen w tym mieście. Natomiast kolejne transakcje pokazują, że być może odwrócił się ten kilkumiesięczny trend. Średni koszt mkw. przekroczył 3 500 zł i ponownie powrócił do najczęściej obserwowanych przedziałów cenowych. Brak pewności spowodowany jest faktem, że w ostatnich transakcjach istotny udział stanowiły mieszkania z nowszego segmentu, co może mieć przełożenie na kształtowanie się średnich cen. Przeciętnie za mieszkanie w Łodzi płacimy obecnie 184 tys. zł.

W grupie miast, w których ceny nieznacznie wzrosły od ostatniego notowania, znajdują się Poznań i Warszawa. W pierwszym z nich po mocnej obniżce sprzed miesiąca średnie ceny delikatnie wzrosły do poziomu 4 983 zł za mkw. Nadal jednak jest to poziom niższy niż 5 000 zł, czyli znacznie poniżej średniej, która najczęściej obowiązywała na tamtejszym rynku. W Warszawie za mkw. płaciliśmy 7 334 zł, czyli niemal tyle samo, co przed rokiem. Stołeczne nieruchomości nie mają konkurencji jeśli chodzi o średnią cenę, która przekracza 400 tys. zł. Mimo najwyższych cen w kraju, nie ograniczamy się tu do zakupu tylko najmniejszych nieruchomości. Wskazuje na to średni metraż nabywanych lokali, który wynosi 58 mkw.

W Trójmieście znów możemy mówić o zrównaniu się cen nabywanych mieszkań w Gdańsku i Gdyni. W stolicy Pomorza ceny obniżyły się do poziomu 5 415 zł za mkw., w Gdyni zaś nieznacznie wzrosły do 5 343 zł. Oznacza to, że statystycznie tylko kilkadziesiąt złotych dzieli średnie ceny w tych miastach. Obserwujemy również niewielką różnicę pomiędzy całościowymi cenami nabywanych mieszkań w tych miastach. W Gdańsku średnio kupujemy lokale za 306 tys. zł, podczas gdy w Gdyni zakupy te są o 14 tys. niższe.

Miastami, w których nie odnotowaliśmy znaczących zmian cen (poniżej 1%) są Kraków i Wrocław. W pierwszym z nich za mkw. płacimy 5 951 zł, czyli mniej o 2,4% niż przed rokiem. We Wrocławiu z kolei średnia cena to 5 452 zł, o 1,2% więcej niż rok temu.

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



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.