



Grudzień 2016

# POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

**metrohouse**  
sprawdzone nieruchomości

**expander**  
Niezależny Doradca Finansowy

## KREDYTY HIPOTECZNE



**Najważniejszym wydarzeniem na rynku kredytów hipotecznych jest zbliżające się odblokowanie pieniędzy na dopłaty wypłacane w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Część banków już teraz umożliwia rozpoczęcie procedury uzyskania preferencyjnego kredytu tak, aby dofinansowanie mogło zostać wypłacone w pierwszych dniach stycznia.**

Przypomnijmy, że w lipcu zablokowane zostały środki na dopłaty na 2017 r. Od tego momentu można było wnioskować tylko o te wypłacane w 2018 r., czyli mogli z nich skorzystać głównie kupujący mieszkania będące jeszcze w budowie. Pieniądze na przyszłoroczne wsparcie w ramach programu zostaną odblokowane na początku stycznia. Problem polega jednak na tym, że nie ma ich zbyt wiele. Pula liczy tylko 373 mln zł. Dla porównania, w marcu tego roku złożono wnioski na ponad 200 mln zł. W skrajnym przypadku środki

przeznaczone na dopłaty mogą więc się skończyć po dwóch lub trzech miesiącach.

Jest to o tyle prawdopodobne, że część banków już teraz umożliwia rozpoczęcie procedury uzyskania preferencyjnego kredytu. W rezultacie osoby, które będą zwlekały mogą nie zdążyć skorzystać z tego wsparcia. Najlepiej już teraz rozpocząć poszukiwania mieszkania spełniającego warunki programu i sprawdzić swoją zdolność kredytową. Od momentu złożenia wniosku o kredyt do czasu jego wypłaty mija zwykle około miesiąc, ale czasami przeciąga się nawet do 2-3 miesięcy. Dlatego lepiej nie odkładać tej kwestii na okres po świątach czy po Nowym Roku.

Odkładanie decyzji o zakupie nie opłaca się również tym osobom, które zamierzają kupić mieszkanie bez wsparcia w postaci dopłat. Część banków obniżyła bowiem w ostatnim czasie marżę lub prowizję, o czym pisaliśmy w listopadowym raporcie. Wiele wskazuje jednak na to, że obniżki zostały wprowadzone tylko na chwilę, aby umożliwić realizację założonych na ten rok planów sprzedażowych. Od stycznia banki nie będą już musiały kusić klientów promocjami, gdyż i tak pojawi się wielu chętnych na kredyty z dopłatą.

Ostatnim powodem do przyspieszenia decyzji o zakupie jest to, że od stycznia te banki, które teraz wymagają 15% wkładu własnego podwyższą ten próg do 20%. Wymusza to na nich rekomendacja wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego. Oczywiście te instytucje finansowe, które teraz wymagają tylko 10% wkładu, nadal będą udzielały takich kredytów. Problem polega jednak na tym, że te oferty są zwykle droższe. Ci, którzy posiadają 15% wkład, w przyszłym roku albo będą musieli poczekać i zebrać dodatkowe 5%, albo będą zmuszeni skorzystać z mniej atrakcyjnych ofert.



**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	56 009 zł	1,89%	3,62%
PKO Bank Polski	56 362 zł	1,84%	3,57%
ING Bank Śląski	57 658 zł	1,90%	3,70%
BGŻ BNP PARIBAS	59 289 zł	2,35%	4,08%
Raiffeisen Polbank	60 640 zł	1,99%	3,72%
BOŚ	61 018 zł	2,00%	3,80%
Bank Pekao	61 133 zł	2,09%	3,81%
Euro Bank	61 139 zł	2,20%	3,93%
BZ WBK*	61 147 zł *	1,89%*	3,61%*
mBank Hipoteczny	61 233 zł	1,95%	3,68%
Credit Agricole	61 276 zł	2,10%	3,75%
Deutsche Bank	61 405 zł	2,00%	3,72%
Alior Bank	70 543 zł	2,50%	4,22%
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*	60 366 zł *	1,89%*	3,61%*
mBank Hipoteczny	60 966 zł	1,95%	3,68%
PKO Bank Polski	61 807 zł	2,01%	3,74%
Bank Pekao	61 907 zł	2,09%	3,81%
Deutsche Bank	65 784 zł	2,00%	3,72%
Raiffeisen Polbank	66 350 zł	2,40%	4,13%
Alior Bank	73 307 zł	2,80%	4,52%
Getin Noble Bank	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	58 908 zł	2,09%	3,82%
BZ WBK*	60 444 zł*	1,89%*	3,61%*
BGŻ BNP PARIBAS	60 622 zł	2,25%	3,98%
PKO Bank Polski	61 800 zł	2,11%	3,84%
Bank Pekao	63 004 zł	2,19%	3,91%
Euro Bank	63 843 zł	2,26%	3,99%
Raiffeisen Polbank	66 426 zł	2,40%	4,13%
BOŚ	68 184 zł	2,20%	4,00%
Deutsche Bank	69 647 zł	2,34%	4,05%
Alior Bank	73 386 zł	2,80%	4,52%
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

**Tab. 4. Kredyty z oprocentowaniem stałym**

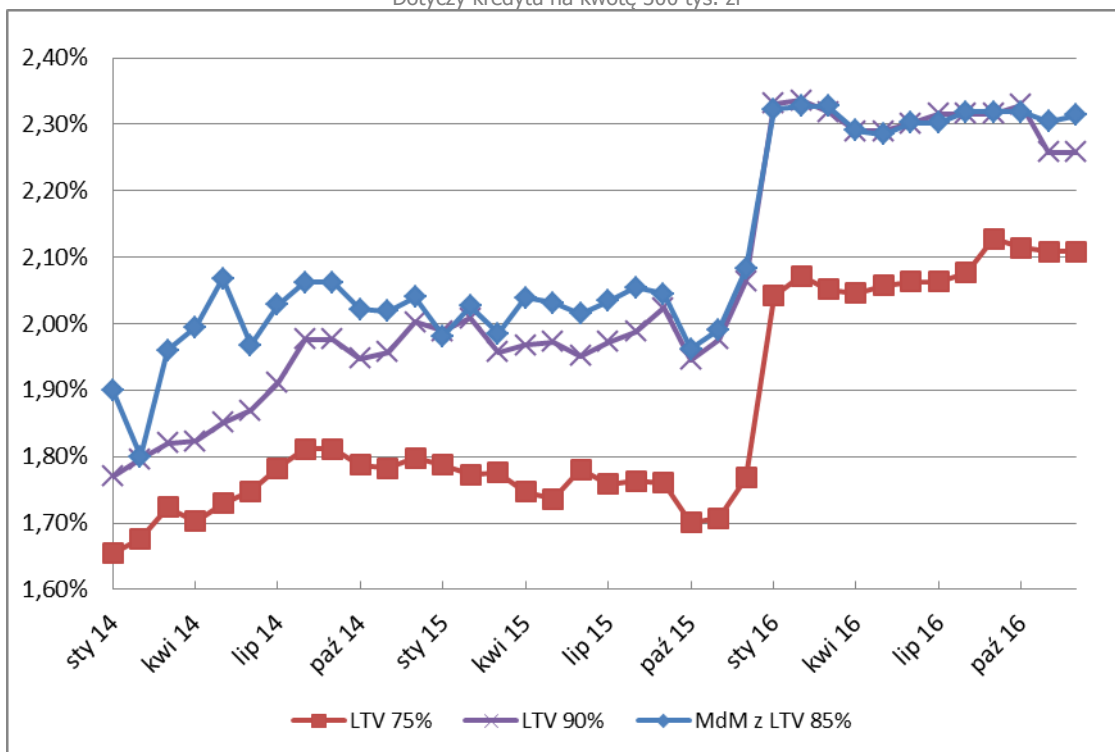
Kredyt na kwotę 300 tys. zł, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie	Jak długo obowiązuje stałe oproc.
PKO Bank Polski	59 263 zł	1,84%	3,77%	2 lata
BZ WBK	68 441 zł	2,00%	4,15%	5 lat
Deutsche Bank	71 736 zł	2,00%	4,29%	5 lat
Alior Bank	87 035 zł	2,50%	5,44%	7 lat

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

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

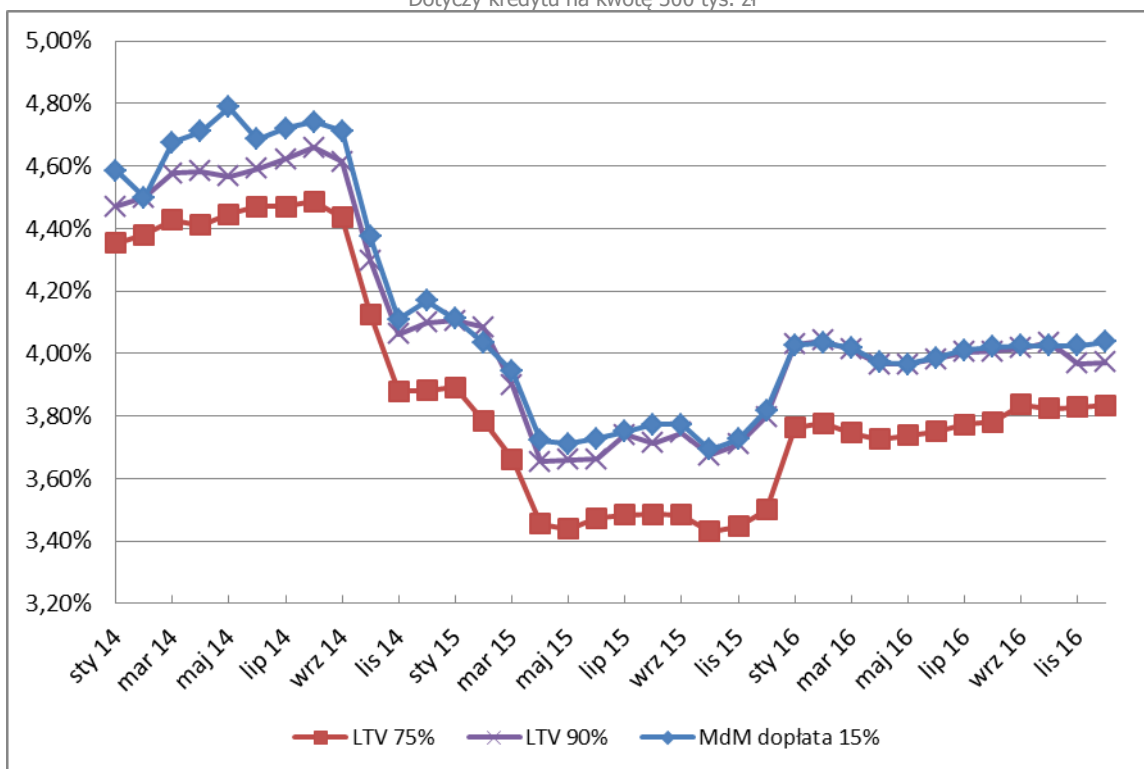
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

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

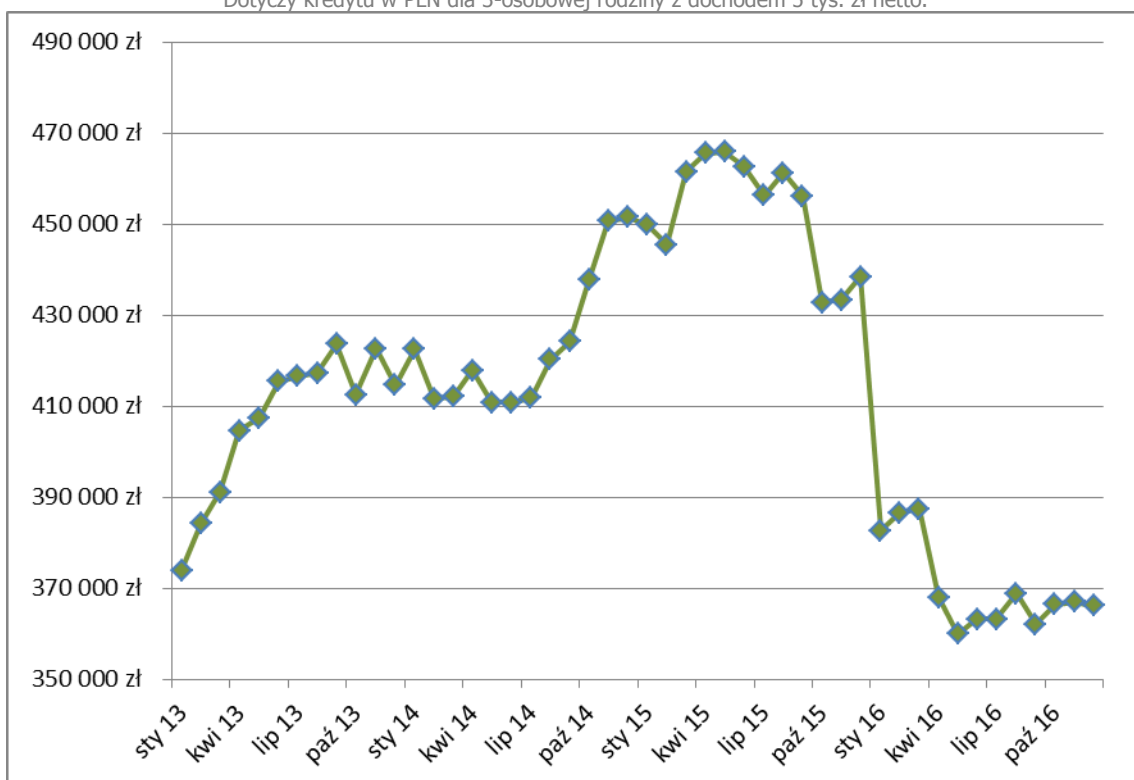
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



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 listopadzie nastąpiła kontynuacja pozytywnych trendów sprzedażowych na rynku wtórnym. Wśród miast, w których jeszcze przed miesiącem odnotowywano dość znaczące wzrosty cen transakcyjnych, tylko w Poznaniu udało utrzymać się kolejne zwwyżki. Droższe mieszkania kupujemy też w Gdańsku, gdzie średnia cena przekroczyła 5 500 zł za mkw. Mimo niższych wartości w listopadzie dość mocno trzymają się ceny mieszkań w Łodzi.**

Ostatnie miesiące na rynku wtórnym można zaliczyć do udanych. Przy odpowiednio skalkulowanych cenach ofertowych, w segmencie popularnych mieszkań, nie ma dużych problemów ze znalezieniem nabywcy. Przedłużająca się sprzedaż w grupie najbardziej popularnych lokali może być wynikiem niewłaściwej wyceny na początkowym etapie sprzedaży. Dlatego przymierzając się do rozpoczęcia procesu oferowania danej propozycji, warto zwrócić szczególną uwagę na właściwą kalkulację ceny możliwej do osiągnięcia. Przykładowo, w Warszawie we wrześniu i październiku średni czas oczekiwania na transakcję wyniósł niecałe 3 miesiące. To jeden z lepszych wyników w ostatnich latach.

Dość dobrej koniunktury na rynku wtórnym nie można jednak powiązać ze zmianami, jakie wchodzi w życie od 1 stycznia w związku z wdrożeniem kolejnych regulacji związanych z Rekomendacją S. Przypomnijmy, że chodzi o 20% wkład własny przy zakupie nieruchomości na kredyt. W praktyce wiele banków oferuje możliwość wpłaty 10% przy jednoczesnym ubezpieczeniu pozostałej kwoty. Taki model sprawia, że potencjalni nabywcy nie podejmują decyzji pod presją czasu, ponieważ w porównaniu do obecnej sytuacji, podniesienie wkładu własnego niewiele zmienia w podejściu banków do kredytobiorców. O ile czasem zdarzało się, że końcówka grudnia była gorącym okresem pod kątem transakcyjności, tym razem jedynie lokalne podwyżki cen mieszkań mogą być czynnikiem, który może zachęcić do podjęcia decyzji o zakupie jeszcze w tym roku.

**Tabela 5. Średnie ceny transakcyjne mieszkań X 2016**

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu IX-XI 2016	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>5804</b>	-0,8%	<b>2,5%</b>	340 200 zł	60 m kw.
<b>Kraków</b>	<b>6190</b>	3,3%	<b>2,7%</b>	289 400 zł	47 m kw.
<b>Warszawa</b>	<b>7572</b>	-1,0%	<b>3,6%</b>	416 700 zł	56 m kw.
<b>Poznań</b>	<b>5784</b>	1,9%	<b>10,9%</b>	280 700 zł	51 m kw.
<b>Gdańsk</b>	<b>5558</b>	7,7%	<b>3,5%</b>	327 900 zł	60 m kw.
<b>Gdynia</b>	<b>5205</b>	-5,4%	<b>5,1%</b>	308 300 zł	59 m kw.
<b>Łódź</b>	<b>3680</b>	-2,6%	<b>1,8%</b>	195 400 zł	52 m kw.

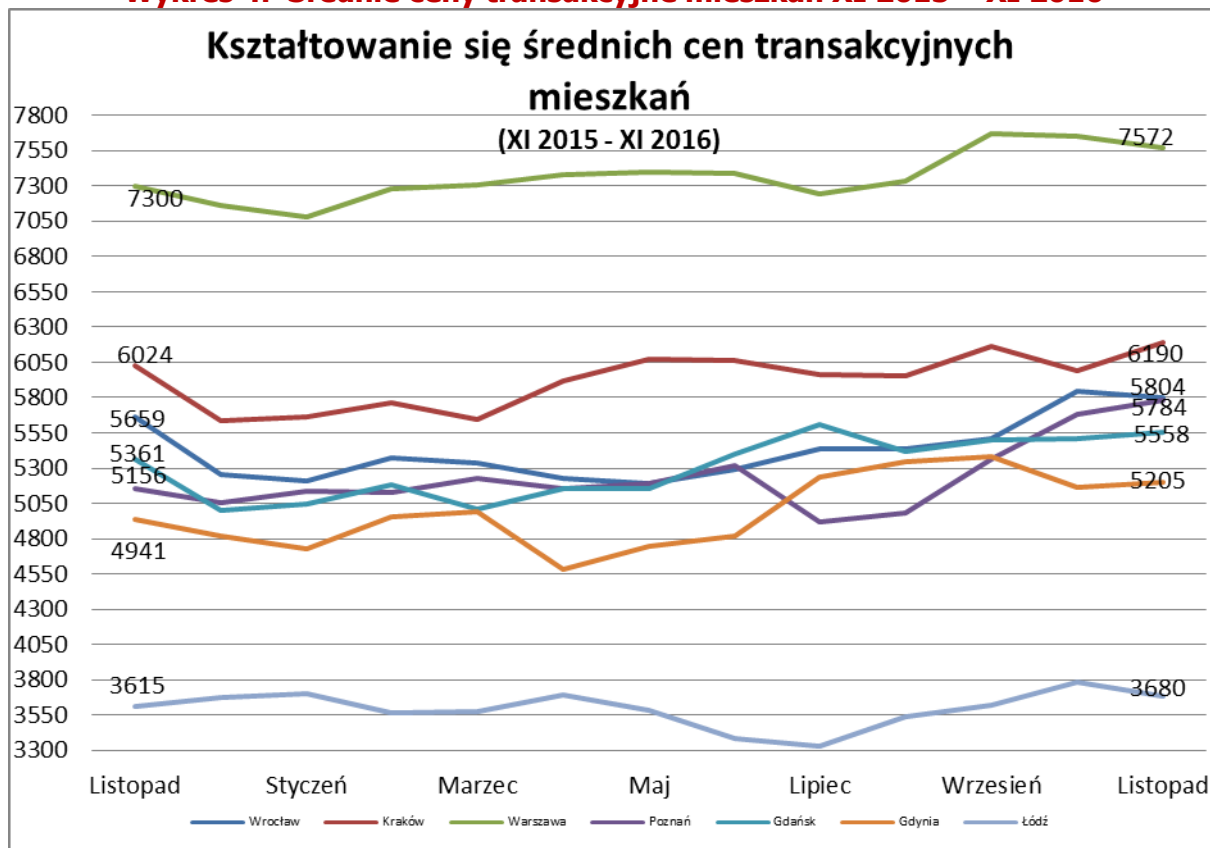
We wszystkich analizowanych miastach ceny transakcyjne są wyższe niż przed rokiem. Jednak w ostatnim miesiącu tylko w **Gdańsku** mieliśmy do czynienia ze znaczącymi ich zwyczajami. Obecnie średni koszt mkw. w tym mieście wynosi 5 558 zł i jest o 3,5% wyższy niż przed rokiem. Do głosu doszli tu nabywcy mieszkań o podwyższonym standardzie, a na liście transakcji coraz częściej znajdują się mieszkania z pułapu cenowego ponad 8 000 zł. W sąsiedniej **Gdyni** statystycznie jest taniej. Średnia cena nabywanych mieszkań wyniosła 5 205 zł za mkw. Patrząc na kształtowanie się kosztów lokali w perspektywie roku, także tu mamy do czynienia ze wzrostami, o 5,1%.

Nieco drożej jest także w **Krakowie i Poznaniu**. Między tymi dwoma miastami jest jednak znacząca różnica. W przypadku stolicy Małopolski przeciętnie kupujemy mieszkania za 6 190 zł za kw., co daje nam 2,7% wzrostu w porównaniu do zeszłego roku. Natomiast w Poznaniu ostatnie transakcje sprawiły, że w listopadzie średni koszt wyniósł 5 784 zł, czyli prawie o 11% więcej niż 12 miesięcy temu. To najwyższe zmiany cen spośród wszystkich analizowanych miast.

Po kilku miesiącach sukcesywnych wzrostów wydatków, jakie trzeba ponieść na zakup mieszkania w **Łodzi**, przyszedł czas na uspokojenie rynku – ceny obniżyły się do poziomu 3 680 zł za mkw. Nadal jednak jest to stawka o ponad 300 zł wyższa niż w połowie tego roku. Na rynku nieruchomości we **Wrocławiu i Warszawie** nie obserwujemy większych zmian. W stolicy średnia cena w transakcjach wynosi 7 572 zł, czyli 1% mniej niż przed miesiącem. Jednocześnie jest to o 3,6% więcej niż przed rokiem. We Wrocławiu ceny utrzymują się na dość wysokim poziomie, osiągniętym dzięki wzrostom w poprzednim okresie. Obecnie cena mkw. wynosi tu 5 804 zł. Mimo tego to właśnie tu i w Gdańsku kupujemy największe lokale (średnio 60 mkw.), podczas gdy w Krakowie jest to zaledwie 47 mkw.



**Wykres 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań XI 2015 – XI 2016**



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.

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

