



Październik 2015

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

szybko.pl

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

W SKRÓCIE:

KREDYTY HIPOTECZNE

- Aż sześć banków wprowadziło obniżki marż. W części instytucji obniżki są tak duże, że wygląda to niemal jak wojna o klienta.
- Cztery banki drastycznie zmniejszyły dostępną kwotę kredytu. Prawdopodobnie jest to reakcja na zarzuty KNF o akceptowanie zaniżonych kosztów utrzymania.

CENY OFERTOWE

- Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym od kilku miesięcy są bardzo stabilne. We wrześniu zmiany w większości miast wyniosły dziesiąte części procenta, co oznacza różnicę na poziomie kilku lub kilkanastu złotych.
- W poszczególnych lokalizacjach dostępność mieszkań z rządową dopłatą na rynku wtórnym jest niesłychanie zróżnicowana. Z analizy bazy ofert portalu Szybko.pl wynika, że w przypadku rynku warszawskiego zaledwie 1% mieszkań wystawionych na sprzedaż spełnia kryteria programu MDM, ale już w Katowicach jest to aż 55%, w Olsztynie 51%, w Gorzowie Wielkopolskim 47%.

CENY TRANSAKCYJNE

- Po okresie spadków średnich cen w Łodzi obserwujemy wzrosty do poziomu 3 600 zł za mkw., a ceny są bardzo podobne do tych obowiązujących w analogicznym okresie zeszłego roku.
- Droższe mieszkania kupujemy też m.in. w Warszawie, Poznaniu i Gdańsku.
- W Krakowie kupujący poszukują mieszkań o niższym standardzie, co znalazło odzwierciedlenie w cenach, które spadły znacznie poniżej 6 000 zł za mkw.
- W Krakowie i Gdyni ceny ofertowe mieszkań są o ponad 10 proc. wyższe niż koszty, które ostatecznie ponoszą kupujący. To oznacza z reguły dłuższy czas sprzedaży lub potrzebę obniżki ceny przez zbywcę.

KREDYTY HIPOTECZNE



W ostatnim czasie banki wprowadziły ogromne zmiany z ofertach kredytów hipotecznych. Z jednej strony zaobserwowaliśmy obniżki marż w aż sześciu z nich, a Expander zwraca uwagę, że w części instytucji obniżki są tak duże, że wygląda to niemal jak wojna o klienta. Z drugiej jednak strony cztery banki drastycznie zmniejszyły dostępność kredytów. Prawdopodobnie ma w tym swój udział KNF, która w raporcie za pierwsze półrocze wypominała instytucjom, że akceptują zaniżone koszty utrzymania.

Patrząc na ostatnie zmiany ofert kredytów hipotecznych można odnieść wrażenie, że banki zaczęły wojnę o klienta. Aż sześć zdecydowało się wprowadzić obniżki marż, a tylko jeden ogłosił podwyżkę. Swoją ofertę najbardziej poprawiły Euro Banku, BPS i BGŻ BNP Paribas. W tym pierwszym marża kredytów udzielanych w ramach MdM oraz tradycyjnych kredytów z najniższym dopuszczalnym wkładem własnym (10%) spadła aż o 0,47 p.p. (z 2,02% do 1,55%). Tak duże obniżki zdarzają się bardzo rzadko. Wygląda więc na to, że bank chce zdecydowanie zwiększyć zainteresowanie swoją ofertą. Czas na taką zmianę jest bardzo dobry, gdyż po poprawkach w programie MdM zainteresowanie kredytami z dopłatą jest dwukrotnie większe niż przed rokiem. Poza tym od przyszłego roku podwyższony do 15% zostanie wymagany wkład własny. Co prawda, wciąż będzie można udzielać kredytów z wkładem 10%, ale nie wiadomo jeszcze dokładnie ile banków i na jakich zasadach zachowa w ofercie takie rozwiązania. Dlatego pod koniec roku może również wzrosnąć zainteresowanie kredytami z niskim wkładem własnym.

Jest jednak również druga strona medalu. Cztery banki, które nie zmieniły marż, zdecydowały się na znaczące obniżenie dostępnej kwoty kredytu. W Alior Banku i BZ WBK zmiany można wręcz określić jako drastyczne, gdyż w przypadku rodziny z dochodem wynoszącym 5 000 zł zdolność kredytowa spadła mniej więcej o jedną trzecią. W rezultacie np. Alior, który przed miesiącem był gotów udzielić takiej rodzinie najwyższą ze wszystkich banków kwotę 573 000 zł, obecnie oferuje 388 000 zł, czyli mniej niż wynosi średnia. BZ WBK, który proponował kwotę zbliżoną do przeciętnej wartości, obecnie znalazł się na przedostatnim miejscu w zestawieniu. W Banku Pocztowym i Credit Agricole spadek jest mniejszy, ale również istotny (około 15%). Warto jednak wspomnieć, że nie jest to pierwsza obniżka w tych instytucjach. Od początku roku w Pocztowym zdolność spadła łącznie już o 34%, a w Credit Agricole – o 22%.

Tak znaczące pogorszenie dostępność kredytów wynika ze zmiany szacowania kosztów utrzymania. Zostały one wprowadzone przede wszystkim w wyniku zaleceń KNF dotyczących przyjmowanie kosztów utrzymania gospodarstwa domowego na poziomie nie niższym od minimum socjalnego ogłaszanego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych. Przypomnijmy, że Komisja w raporcie o sytuacji banków w I półroczu 2015 r. wypominała instytucjom, że akceptują zaniżone koszty utrzymania, których poziom jest nieadekwatny do faktycznie ponoszonych wydatków. Ponadto zarzucała bankom, że nadmiernie wydłużają okres kredytowania, przyjmując w założeniach, że spłata będzie się odbywała gdy kredytobiorca będzie już na emeryturze lub może nawet być martwy, gdyż przekroczy przeciętną długość życia.

Tab. 1 Kredyty w PLN z wkładem własnym 25%

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

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Bank BPH	39 329 zł	0,85%	2,58%
Bank Pekao	50 866 zł	1,45%	3,17%
BPS	51 197 zł	1,39%	3,12%
Citi Handlowy	51 840 zł	1,60%	3,32%
ING Bank Śląski	54 181 zł	1,65%	3,46%
Credit Agricole	54 740 zł	1,55%	3,20%
PKO Bank Polski	54 915 zł	1,74%	3,47%
BGŻ BNP PARIBAS	56 067 zł	1,55%	3,35%
Euro Bank	56 174 zł	1,55%	3,27%
BZ WBK	56 195 zł	1,69%	3,41%
Deutsche Bank	56 330 zł	1,59%	3,31%
Raiffeisen Polbank	57 740 zł	1,80%	3,52%
Alior Bank	61 400 zł	1,89%	3,61%
BOŚ	61 993 zł	2,00%	3,81%
Millennium	62 178 zł	1,89%	3,62%
mBank	64 565 zł	1,85%	3,57%
Bank Pocztowy	65 187 zł	2,20%	3,93%
Getin Noble Bank	70 744 zł	2,37%	4,02%

Źródło: Raport Szybko.pl, 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
Bank Pekao	53 595 zł	1,59%	3,31%
BZ WBK	55 929 zł	1,69%	3,41%
Euro Bank	59 071 zł	1,55%	3,27%
PKO Bank Polski	60 295 zł	1,91%	3,64%
Deutsche Bank	60 784 zł	1,79%	3,51%
Raiffeisen Polbank	62 843 zł	2,10%	3,82%
Millennium	64 783 zł	2,09%	3,82%
BOŚ	64 900 zł	2,20%	4,01%
mBank	65 045 zł	1,90%	3,62%
Alior Bank	65 639 zł	2,20%	3,92%
Bank Pocztowy	66 535 zł	2,30%	4,03%
BGŻ BNP PARIBAS	66 624 zł	1,65%	3,45%
BPS	69 089 zł	1,79%	3,52%
Getin Noble Bank	77 757 zł	2,47%	4,12%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Tab. 3 Kredyty w ramach programu Mieszkanie dla młodych

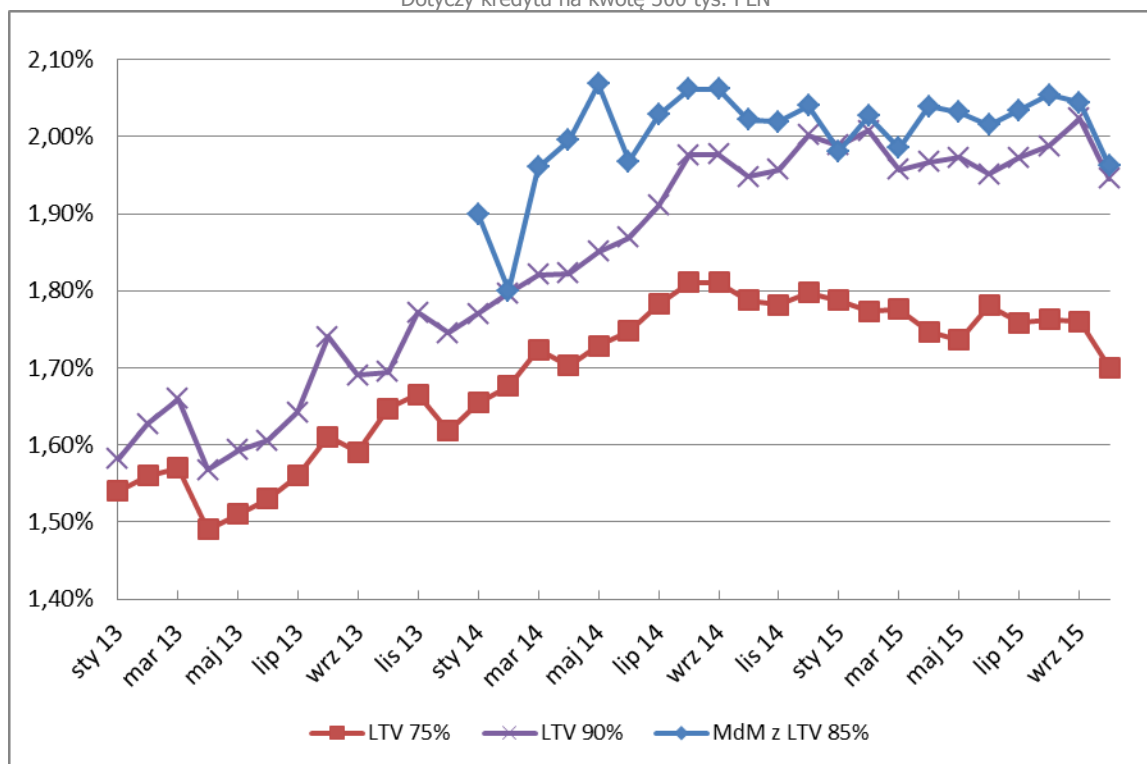
Kredyt na kwotę 300 tys. PLN, wkład własny 15%, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Bank Pekao	54 144 zł	1,65%	3,37%
BZ WBK	56 007 zł	1,69%	3,41%
Euro Bank	57 803 zł	1,55%	3,27%
PKO Bank Polski	59 428 zł	2,01%	3,74%
Deutsche Bank	60 303 zł	1,84%	3,56%
BGŻ BNP PARIBAS	60 400 zł	1,95%	3,75%
Raiffeisen Polbank	62 449 zł	2,10%	3,82%
Millennium	64 843 zł	2,09%	3,82%
BOŚ	64 900 zł	2,20%	4,01%
Alior Bank	65 718 zł	2,20%	3,92%
BPS	69 168 zł	1,79%	3,52%
Getin Noble Bank	76 488 zł	2,47%	4,12%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

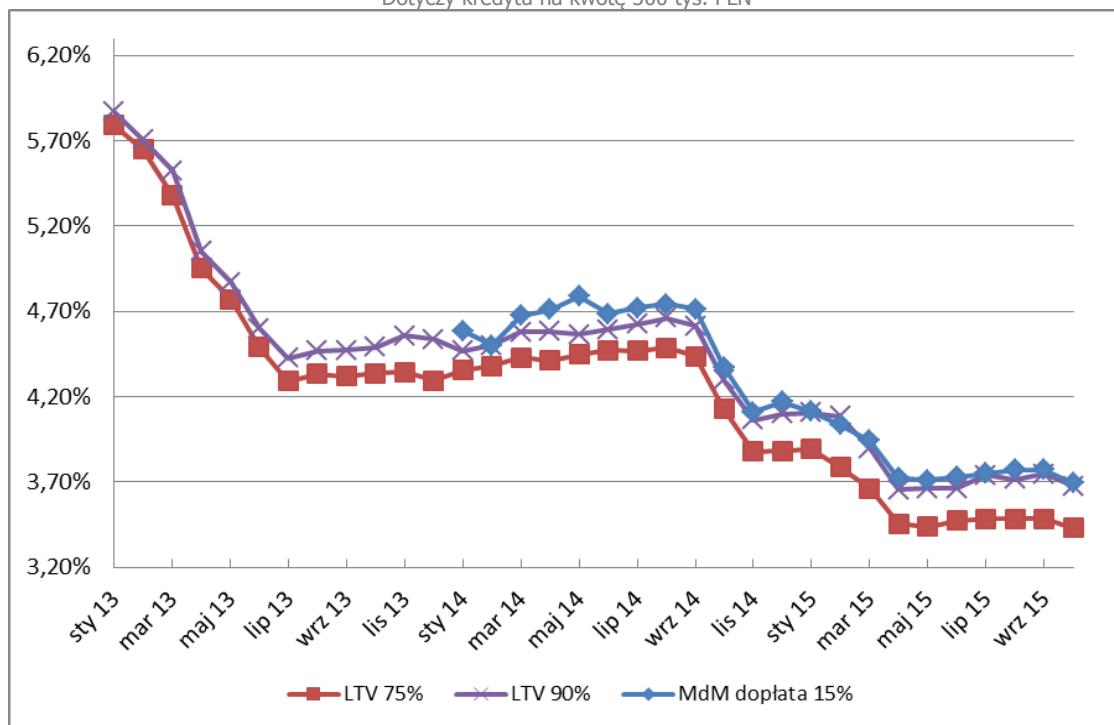
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. PLN



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

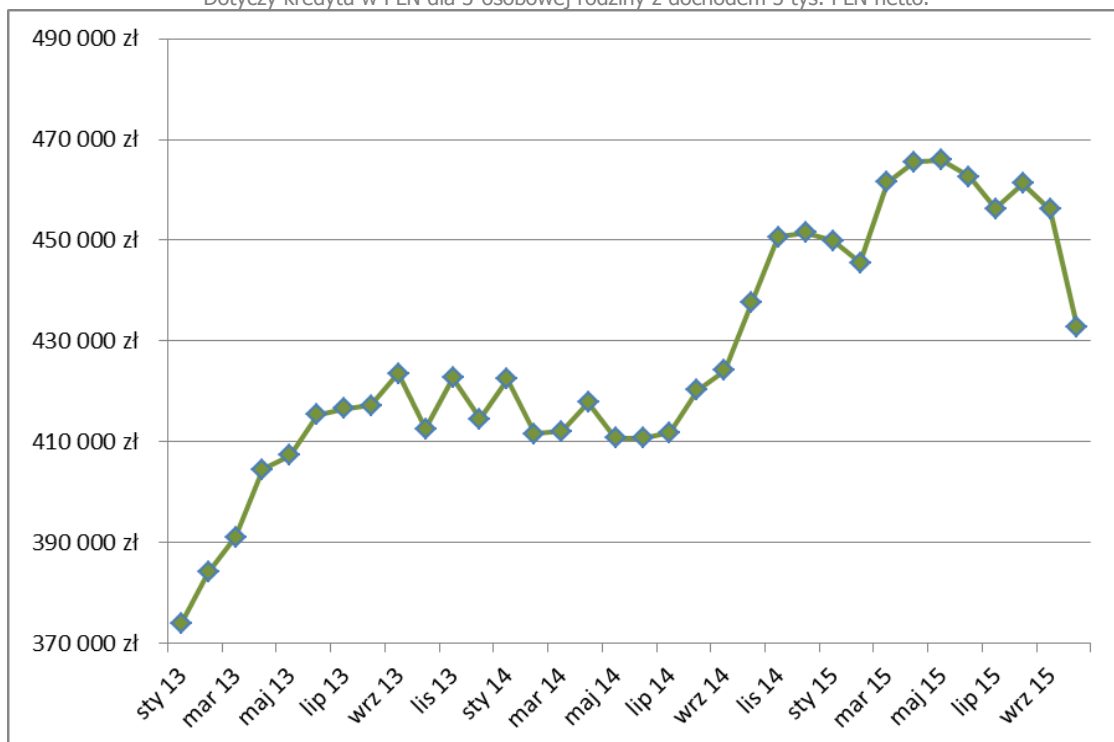
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. PLN



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Wykres 3. Średnia zdolność kredytowa w PLN

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



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Jarosław Sadowski

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

CENY OFERTOWE



Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym od kilku miesięcy są bardzo stabilne. We wrześniu zmiany w większości miast były bardzo niewielkie i wynosiły zaledwie dziesiąte części procenta. Dla kupujących oznacza to różnicę kilku lub kilkunastu złotych. W porównaniu z analogicznym okresem 2014 roku średnia cena w 15 miastach jest niższa o 1,7%. W ciągu 12 miesięcy najwięcej straciły na wartości mieszkania w Katowicach (-6%), Olsztynie (-4,7%) , Krakowie (-4,4%) i Toruniu (-3,4%). Jedynym miastem, w którym w ciągu ostatniego roku cena wzrosła jest Łódź, gdzie zmiana wynosi 3%. Warto jednak zauważyć, że nawet mimo podwyżki, tamtejsze ceny nadal należą do najniższych spośród monitorowanych lokalizacji.

**Tab. 4. Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym IX 2014 – IX 2015
(w PLN za mkw.)**

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
wrzesień 14	5 750	6 790	7 690	5 440	5 450	5 615	8 850
październik 14	5 750	6 610	7 660	5 390	5 380	5 600	8 600
listopad 14	5 730	6 580	7 640	5 300	5 340	5 500	8 220
grudzień 14	5 650	6 540	7 600	5 260	5 315	5 420	8 200
styczeń 15	5 666	6 500	7 570	5 230	5 390	5 390	8 270
luty 15	5 680	6 450	7 520	5 200	5 370	5 330	9 290
marzec 15	5 650	6 430	7 517	5 140	5 375	5 370	9 220
kwiecień 15	5 620	6 420	7 530	5 120	5 400	5 380	9 100
maj 15	5 685	6 480	7 560	5 150	5 390	5 410	8 930
czerwiec 15	5 710	6 500	7 600	5 155	5 420	5 440	8 800
lipiec 15	5 800	6 450	7 585	5 140	5 380	5 400	8 850
sierpień 15	5 790	6 520	7 544	5 235	5 410	5 480	8 760
wrzesień 15	5 785	6 490	7 556	5 280	5 420	5 470	8 700

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

**Tab. 5. Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym IX 2014 – IX 2015
(w PLN za mkw.)**

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
sierpień 14	3 640	4 840	4 280	4 370	4 435	4 250	4 410	3 950
wrzesień 14	3 620	4 820	4 250	4 390	4 400	4 210	4 380	3 990
październik 14	3 615	4 800	4 200	4 310	4 230	4 200	4 370	3 860
listopad 14	3 600	4 820	4 180	4 290	4 210	4 100	4 360	3 900
grudzień 14	3 660	4 840	4 160	4 200	4 190	4 170	4 390	3 910
styczeń 15	3 685	4 830	4 175	4 210	4 166	4 145	4 400	3 940
luty 15	3 690	4 820	4 190	4 220	4 180	4 170	4 380	4 010
marzec 15	3 730	4 770	4 110	4 225	4 120	4 190	4 320	3 945
kwiecień 15	3 740	4 800	4 130	4 230	4 170	4 180	4 340	3 910
maj 15	3 735	4 850	4 160	4 200	4 190	4 190	4 380	3 820
czerwiec 15	3 705	4 870	4 200	4 210	4 180	4 185	4 320	3 800
lipiec 15	3 725	4 840	4 250	4 180	4 210	4 165	4 320	3 810
sierpień 15	3 710	4 820	4 200	4 200	4 222	4 200	4 350	3 780

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Dostępność mieszkań z dopłatą na rynku wtórnym

Warto zauważyć, że dostępność mieszkań z rządową dopłatą na rynku wtórnym w poszczególnych lokalizacjach jest niesłuchanie zróżnicowana. Z analizy bazy ofert portalu Szybko.pl wynika, że w przypadku rynku warszawskiego zaledwie 1% mieszkań wystawionych na sprzedaż spełnia kryteria programu MdM. Trudności ze znalezieniem odpowiedniej oferty nie będą mieli kupujący poszukujący nieruchomości w Katowicach, gdzie kryteria spełnia aż 55% z nich. Podobnie wygląda sytuacja w Olsztynie (51%), a niewiele mniej mieszkań z dopłatą można znaleźć w Gorzowie Wielkopolskim (47%). Trudno będzie natomiast zakupić lokal z dopłatą w Krakowie i Wrocławiu, gdzie kolejno 2% i 4% ofert spełnia kryteria ceny i wielkości. Na ożywienie i zwiększone zakupy mogą natomiast liczyć Bydgoszcz, Toruń, Kielce, Białystok i Opole, gdzie wśród mieszkań wystawionych na sprzedaż przynajmniej 1/5 spełnia kryteria programu MdM.

Tab. 6. Udział w ofercie mieszkań spełniających kryteria programu MdM

Warszawa	1%
Poznań	9%
Olsztyn	51%
Kraków	2%
Wrocław	4%
Gdańsk	8%
Gdynia	10%
Katowice	55%
Kielce	40%
Bydgoszcz	43%
Toruń	25%
Lublin	9%
Białystok	21%
Szczecin	15%
Rzeszów	b.d.
Łódź	37%
Zielona Góra	b.d.
Gorzów Wielkopolski	47%
Opole	19%

Marta Kosińska
Ekspert Szybko.pl

CENY TRANSAKCYJNE



We wrześniu klienci nabywający mieszkania na rynku wtórnym wybierali droższe oferty. Jedynie w Krakowie i Gdyni średnie ceny obowiązujące w zawieranych transakcjach były niższe niż przed miesiącem. W pozostałych analizowanych lokalizacjach widać dość znaczące wahania cen w górę. Ożywienie rynku widoczne jest szczególnie tam, gdzie limity dopłat do kredytów w ramach programu Mieszkanie dla Młodych umożliwiają zakup ze wsparciem z budżetu państwa. Podobnie, jak na rynku pierwotnym, który odnotowuje właśnie rekordy sprzedaży, także na rynku mieszkań używanych można oczekiwać, że MdM będzie znacząco napędzał sprzedaż.

Tym razem w poszukiwaniu najwyższych wzrostów cen udajemy się do **Łodzi**. Porównując preferencje kupujących z września, z tymi z sierpnia okazuje się, że obecnie większą popularnością cieszą się droższe nieruchomości. W ostatnich trzech miesiącach średnia cena metra kwadratowego wzrosła do poziomu 3 604 zł, choć jeszcze do niedawna można było spodziewać się dalszych obniżek. W ślad za wzrostem średniej ceny, zmieniła się też przeciętna kwota, jaką wydajemy na zakup mieszkania. Obecnie jest to 165 tys. zł. W porównaniu do innych miast, w Łodzi nabywane są znacznie mniejsze mieszkania. W ostatnich transakcjach średni metraż wyniósł 46 mkw., podczas gdy dość długo kształtował się on na poziomie ponad 50 mkw. Także w **Gdańsku** nabywcy płacili więcej za swoje mieszkania. Cena ponownie wzrosła w tym mieście do poziomu ponad 5 000 zł za mkw. i obecnie wynosi 5 154 zł. To o ponad 5 proc. więcej niż przed rokiem.

Tab. 7. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań w X 2015 r.

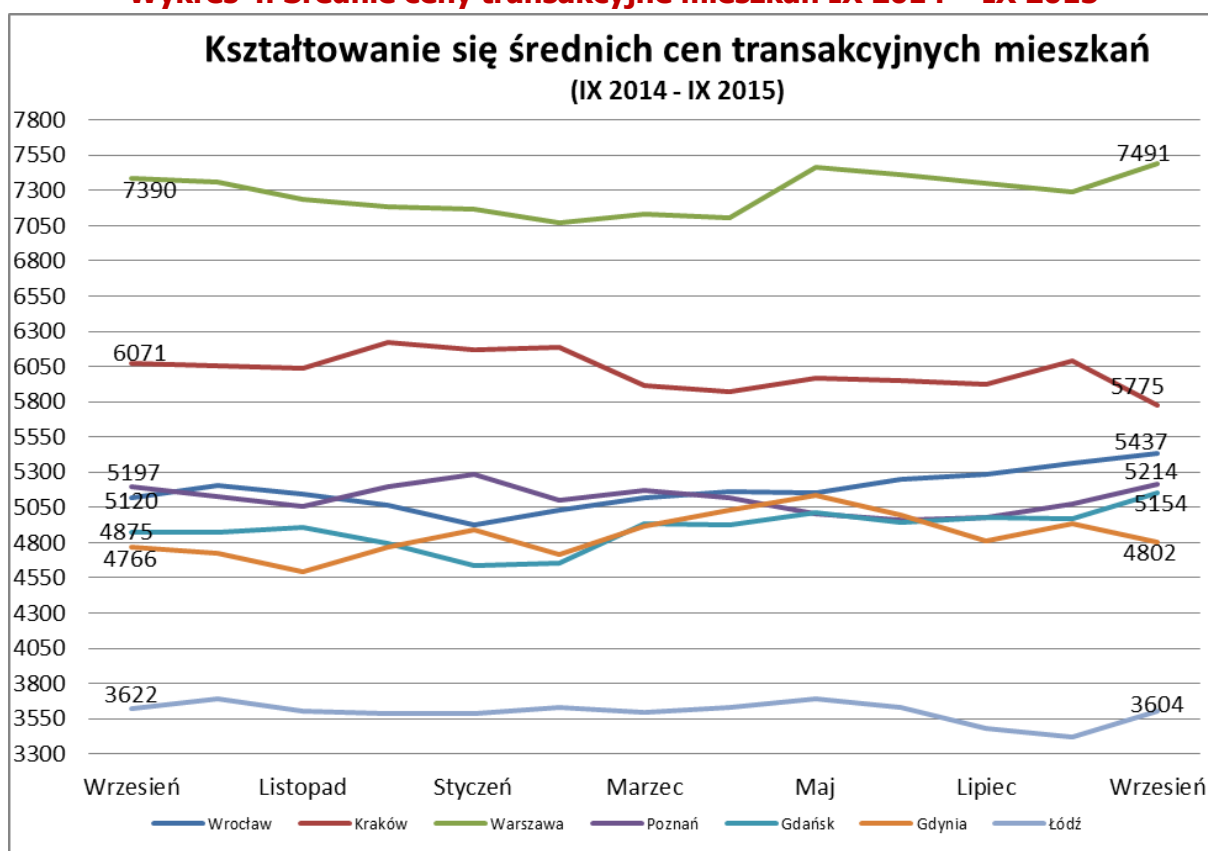
Miasto	Średnia cena ofertowa z okresu VII-IX 2015	Średnia cena transakcyjna z okresu VII-IX 2015	Różnica pomiędzy ceną transakcyjną a ofertową	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5 792	5437	6,1%	1,3%	6,2%	273 600 zł	53 mkw.
Kraków	6 487	5775	11,0%	-5,2%	-4,9%	342 300 zł	58,5 mkw.
Warszawa	7 562	7491	0,9%	2,8%	1,4%	425 400 zł	57 mkw.
Poznań	5 218	5214	0,1%	2,8%	0,3%	282 000 zł	56,6 mkw.
Gdańsk	5 403	5154	4,6%	3,7%	5,7%	273 800 zł	54 mkw.
Gdynia	5 450	4802	11,9%	-2,6%	0,8%	254 200 zł	53,6 mkw.
Łódź	3 722	3604	3,2%	5,3%	-0,5%	165 400 zł	46 mkw.

O 2,8 proc. wyższe ceny widoczne są w **Poznaniu** i w **Warszawie**. W stolicy Wielkopolski średni koszt metra kwadratowego nabywanego mieszkania wynosi 5 214 zł i jest niemal taki sam, jak przeciętne ceny oferowane na portalach ogłoszeniowych. W rzeczywistości nie oznacza to wcale, że sprzedający nie są gotowi do negocjacji cen. Dostępna oferta jest dość dobrze dopasowana do realiów rynkowych, przez co realizowane transakcje odzwierciedlają średnie ceny obecne w ogłoszeniach.

W Warszawie ceny oferowane przez zbywców są również zbliżone do wartości notowanych w transakcjach. Koszty zakupu są coraz bliższe poziomowi 7 500 zł. Wprawdzie kilka miesięcy temu również zbliżały się do takiej wartości, ale warto przypomnieć, że na początku roku notowania oscylowały wokół 7 000 zł za mkw. Nieznacznie wzrosły średnie ceny zakupu we **Wrocławiu**, gdzie klienci płacą za metr kwadratowy mieszkania 5 437 zł.

Niższe ceny pojawiły się w dwóch miastach – w **Krakowie** i **Gdyni**. W stolicy Małopolski za mkw. płacimy już znacznie poniżej 6 000 zł (5775 zł), a w Gdyni średnie ceny obecne w transakcjach są o ponad 300 zł niższe niż w Gdańsku i wynoszą 4 802 zł. Miasta te łączy jeszcze jeden szczegół. W obu przeciętna cena mieszkań wystawionych w ofercie jest o 11 proc. wyższa od tych realnie osiągniętych na rynku. To pokazuje, że obecna podaż dość znacznie odbiega od możliwości nabywczych klientów dokonujących zakupów w tych miastach.

Wykres 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań IX 2014 – IX 2015



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera.

Marcin Jańczuk
Metrohouse S.A.