



Marzec 2017

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



Średnia marża kredytów z wysokim (25%) wkładem własnym wzrosła w minionym miesiącu z 2,13% do 2,15%. Zmiana jest więc niewielka, ale istotna, ponieważ obecny poziom jest najwyższy od 7 lat. Poza tym, warto przypomnieć, że już niedługo skończy się możliwość wnioskowania o przyszłoroczne dopłaty w ramach programu MdM.

Przyczyną wzrostu średniej marży, są zmiany w mBanku Hipotecznym. Jeszcze w lutym miał najtańszą, w naszym zestawieniu, ofertę kredytów z najniższym (10%) wkładem własnym i drugą najlepszą dla tych z wyższym wkładem (25%). Promocja obniżająca marżę do poziomu 1,85% jednak skończyła się i obecnie wynosi 2,15%. W rezultacie wzrosły również średnie marże. W przypadku kredytów w wysokim (25%) wkładem obecny poziom (2,15%) jest najwyższy od kwietnia 2010 r. Należy jednak dodać, że

mimo to, kredyty hipoteczne nadal można uznać za tanie. Przypomnijmy, że 7 lat temu średnie oprocentowanie tego rodzaju kredytów wynosiło 6,4%, a obecnie jest to tylko 3,86%.

Jeżeli chodzi o stopy procentowe, warto wspomnieć również o niedawnej wypowiedzi Prezesa NBP, który stwierdził, że podwyżek możemy nie zobaczyć nie tylko w tym roku, ale być może również w całym 2018 r. To bardzo dobra informacja, zarówno dla osób dopiero starających się o kredyt, jak i tych, którzy już je spłacają. Oznacza bowiem, że istnieje szansa, że raty nie wzrosną przez najbliższe niecałe 2 lata. Mimo to, warto jednak pamiętać, że obecnie mamy najniższe stopy procentowe w historii i można się spodziewać, że przyszłości wzrosną, a wraz z nimi raty kredytów. Lepiej więc nie przesadzać z kwotą zadłużenia.

Na koniec przypomnijmy, że wciąż można wnioskować o dopłaty z programu „Mieszkanie dla Młodych”. Niestety tegoroczna pula już się wyczerpała, ale istnieje możliwość starania się o pieniądze wypłacane w 2018 r. Warto się jednak pospieszyć, gdyż funduszy wystarczy najprawdopodobniej do maja. Gdy się skończą, ostatnia szansa na wsparcie pojawi się w styczniu 2018 r. Wtedy udostępniona zostanie ostatnia rezerwa dopłat (381 mln zł), która jak w tym roku, najprawdopodobniej będzie wykorzystana w mniej niż miesiąc. Gdy tak się stanie, program MdM ostatecznie zakończy się.

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	56 022 zł	1,89%	3,62%
PKO Bank Polski	56 362 zł	1,84%	3,57%
BGŻ BNP PARIBAS	59 289 zł	2,35%	4,08%
ING Bank Śląski	60 061 zł	1,90%	3,71%
BZ WBK*	60 644 zł*	1,89%*	3,62%*
Raiffeisen Polbank	60 647 zł	1,99%	3,72%
Euro Bank	61 034 zł	2,20%	3,93%
BOŚ	61 174 zł	2,00%	3,81%

Bank Pekao	61 278 zł	2,09%	3,82%
Credit Agricole	63 952 zł	2,10%	3,75%
mBank Hipoteczny	65 011 zł	2,15%	3,88%
Deutsche Bank	65 093 zł	2,10%	3,83%
Alior Bank	71 816 zł	2,80%	4,23%
Getin Bank	74 429 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 marzec 2017r.

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
Millennium	58 621 zł	2,09%	3,82%
BZ WBK*	60 377 zł*	1,89%*	3,62%*
PKO Bank Polski	61 807 zł	2,01%	3,74%
Bank Pekao	62 052 zł	2,09%	3,82%
mBank Hipoteczny	64 744 zł	2,15%	3,88%
Raiffeisen Polbank	66 366 zł	2,40%	4,13%
Deutsche Bank	70 399 zł	2,30%	4,03%
Alior Bank	75 851 zł	3,10%	4,83%
Getin Bank	83 242 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 marzec 2017r.

Tab. 3. Kredyty w ramach programu Mieszkanie dla młodych

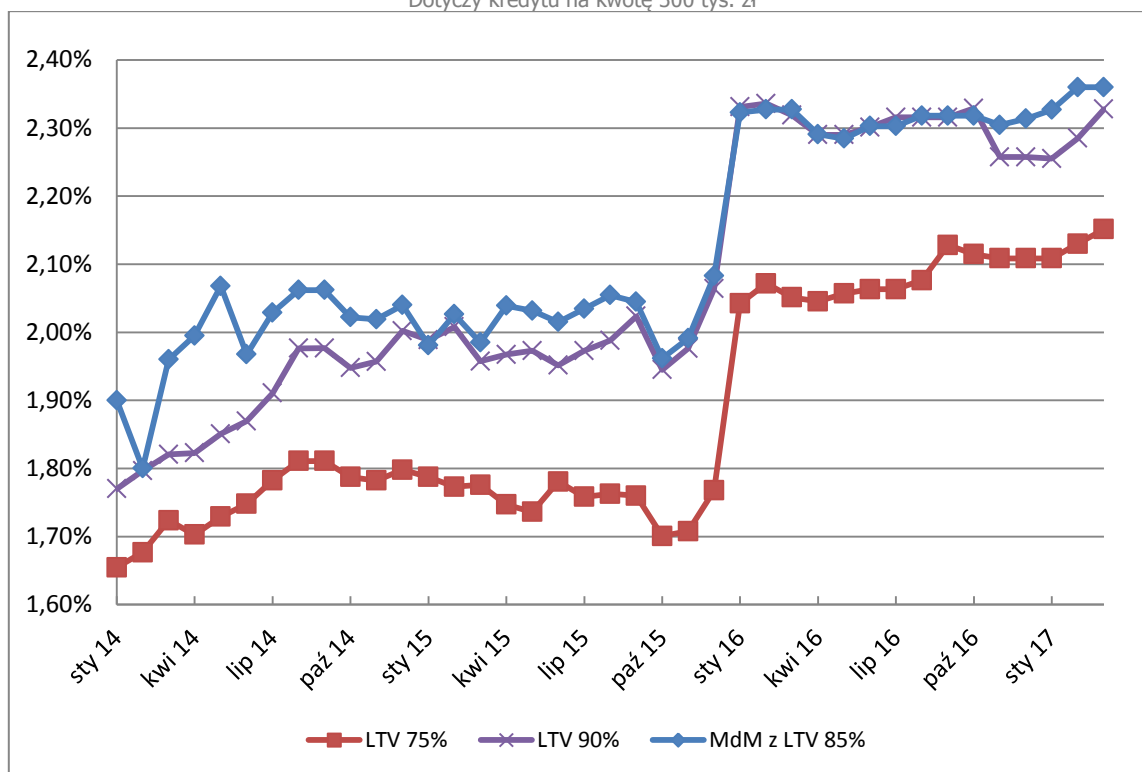
Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 15%, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Millennium	58 681 zł	2,09%	3,82%
BZ WBK*	60 456 zł*	1,89%*	3,62%*
PKO Bank Polski	61 800 zł	2,11%	3,84%
Bank Pekao	63 150 zł	2,19%	3,92%
Raiffeisen Polbank	66 442 zł	2,40%	4,13%
BOŚ	68 351 zł	2,20%	4,01%
Deutsche Bank	69 647 zł	2,34%	4,05%
Alior Bank	75 930 zł	3,10%	4,83%
Getin Bank	83 320 zł	2,92%	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 marzec 2017r.

Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

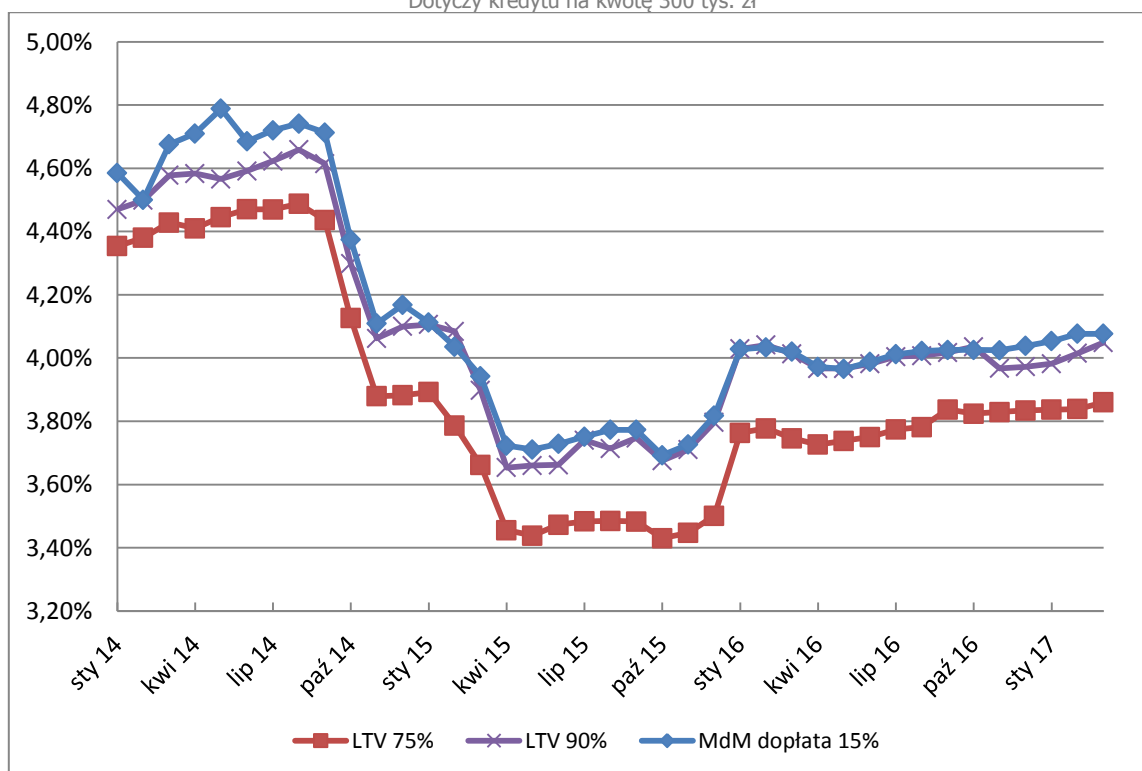
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera marzec 2017r.

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

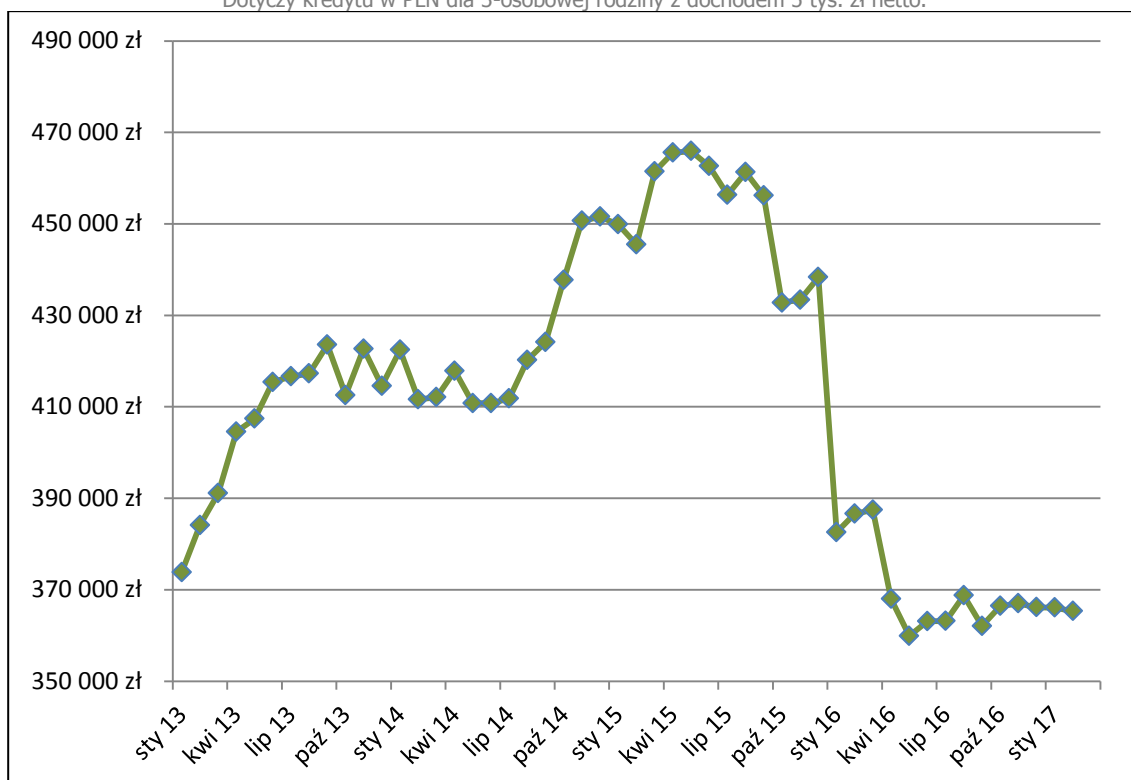
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera marzec 2017r.

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 marzec 2017r.

Jarosław Sadowski

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

CENY TRANSAKCYJNE



Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.

Pierwsze miesiące roku nie są okresem wzmożonej aktywności klientów poszukujących mieszkań. W roku ubiegłym luty zaskoczył jednak wyjątkowo dużą liczbą transakcji. Z podobną sytuacją mieliśmy do czynienia w ostatnich tygodniach. Zainteresowanie rynkiem utrzymywało się na wysokim poziomie. Z rozmów z pośrednikami Metrohouse z niemal każdego zakątka Polski, wyłania się podobny obraz rynku, który został zdominowany przez realizujących zakupy gotówkowe inwestorów. Bez wątpienia to oni napędzają rynek deweloperski, ale mają także swój istotny udział w obecnej sytuacji na rynku wtórnym.

Z ankiet przeprowadzonych wśród agentów Metrohouse wynika, że niemal co czwarta transakcja w tym roku to zakupy inwestycyjne. Oprócz największych polskich miast analizowanych w niniejszym raporcie, inwestowanie w mieszkania jest popularne wszędzie tam, gdzie prężnie działają ośrodki akademickie (np. w Olsztynie) oraz w lokalizacje atrakcyjne pod względem turystycznym (np. Kołobrzeg). Dodatkowo, w tych ostatnich, można liczyć na wynajem krótkoterminowy nabytej nieruchomości, stąd np. szczególna popularność Trójmiasta. Wszystko wskazuje więc na to, że także i w tym roku deweloperzy mogą spać spokojnie, bo popyt zgłaszany na rynku jest na tyle wysoki, że zrekompensuje nawet ten generowany przez wygaszany program „Mieszkanie dla Młodych”.

Tab. 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań II 2017r.

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu XII 2016-II 2017	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	4961	-3,9%	-7,7%	293 000 zł	61 m kw.
Kraków	5732	-1,6%	-0,5%	278 000 zł	49 m kw.
Warszawa	7631	1,5%	4,8%	414 000 zł	55 m kw.
Poznań	5035	2,1%	-1,8%	256 000 zł	52 m kw.
Gdańsk	5757	0,2%	11,1%	336 000 zł	60 m kw.
Gdynia	4666	-2,2%	-5,8%	244 000 zł	53 m kw.
Łódź	3596	2,7%	0,8%	178 000 zł	49 m kw.

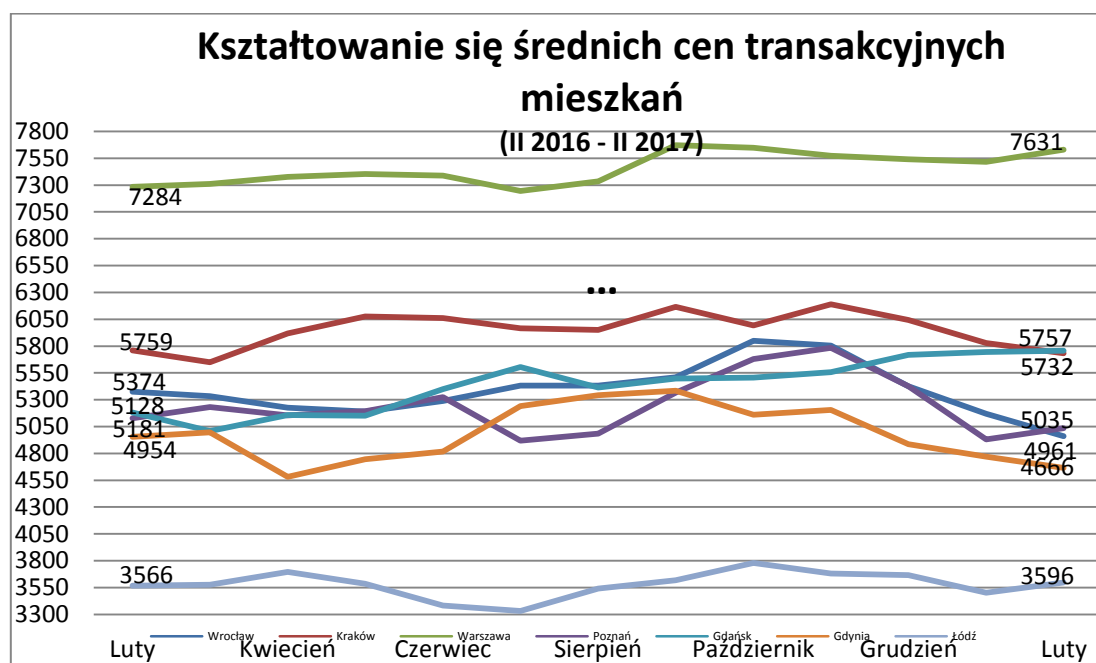
Źródło: Raport Metrohouse i Expandera marzec 2017r.

Kontynuację spadku cen sprzed miesiąca odnotowaliśmy w przypadku trzech miast: Wrocławia, Krakowa i Gdyni. **We Wrocławiu** ceny w transakcjach spadły o 3,9 proc. do wysokości 4961 zł. Ostatni raz podobny poziom cen był widoczny w naszych zestawieniach przed dwoma laty i to

zaledwie w jednym z analizowanych miesięcy. Należy jednak zauważyć, że w transakcjach z ostatnich trzech miesięcy, które są przedmiotem naszych obserwacji, dość wysoki odsetek stanowiły mieszkania 3-pokojowe, powyżej 65-70 m kw., gdzie ceny m kw. były niższe niż przy mieszkaniach dwupokojowych, najczęściej dotychczas nabywanych na wrocławskim rynku. Podobnie jak przed miesiącem, w porównaniu do innych miast obecnych w zestawieniu, to we Wrocławiu sprzedawane są największe lokale – średnio o metrażu 61 m kw. Nieco niższe ceny pojawiły się także w **Krakowie**, gdzie cena za m kw. w dokonywanych transakcjach wynosi 5732 zł, czyli właściwie tyle samo co przed rokiem. Pamiętajmy jednak, że w roku ubiegłym średnia z notowania kilkakrotnie przekroczyła już 6000 zł. W stolicy Małopolski mamy jednak dość dużą rozpiętość cen mieszkań. Tym razem na liście transakcyjnej lokale w najwyższych cenach, powyżej 8 000 zł za m kw., stanowiły jednostkowe przypadki. W najwyższych cenach sprzedawano kawalerki w centralnych rejonach miasta – mimo wysokiej ceny – poszukiwane przez klientów inwestycyjnych. Od sześciu miesięcy spadają ceny mieszkań w **Gdyni**. W lutym za m kw. płacono już tylko 4666 zł, a w porównaniu do ubiegłego roku, stawka ta jest niższa o 5,8 proc. Zupełnie inaczej sytuacja wygląda w **Gdańsku** – tu widoczny jest trend wzrostowy. Niemniej jednak, zarówno przed miesiącem, jak i w lutym wzrosty cen były bardzo nieznaczne i nie przekraczały 1 proc.

W trzech kolejnych miastach zauważamy nieco wyższe ceny. Największa różnica, w porównaniu do poprzedniego notowania, ma miejsce w **Łodzi**. Tu kupowaliśmy mieszkania droższe o 2,7 proc. Obecnie za m kw. płacimy 3596 zł. Zazwyczaj wzrosty cen mają odzwierciedlenie w nabywaniu mniejszych metraży. Taką sytuacją ma właśnie miejsce w tym mieście – średni metraż mieszkania będącego przedmiotem zakupu wyniósł 49 m kw. Do poziomu powyżej 5000 zł powróciły ceny w **Poznaniu**. Dzięki niewielkim wzrostom w ostatnich transakcjach, lokale sprzedawane są obecnie średnio po 5035 zł za m kw. W **Warszawie** również kupowaliśmy nieco droższe mieszkania. Średnia cena za m kw. sprzedawanego lokalu to 7631 zł.

Wykres 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań II 2016 – II 2017



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera marzec 2017r.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.
mjanczuk@metrohouse.pl