



Maj 2017

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



Jarosław Sadowski
Expander Advisors

W ostatnim czasie dwa banki – Millennium i BZ WBK – podniosły marże kredytów hipotecznych. W efekcie, przeciętna marża dla osób z wysokim (25%) wkładem własnym wzrosła do 2,18%, a tych z najniższym (10%) wynosi już 2,38%. To poziomy najwyższe od lat. Wyższe marże obserwowaliśmy tylko w pokryzysowym 2009 r. i na początku 2010 r. Na wysokość rat bezpośrednio wpływa jednak oprocentowanie, a to, choć rośnie, nadal można uznać za bardzo niskie.

Kombinacja wysokich marż i niskiego oprocentowania oznacza, że zaciągane obecnie kredyty są tanie, ale gdy stopy procentowe istotnie wzrosną, staną się drogie. Osoby spłacające zaciągnięte teraz kredyty, za kilka lat zapewne spotkają się z sytuacją, że ich bank nowym klientom oferować będzie marże na poziomie np. 1,5%, podczas gdy oni płacić będą np. ponad 2%. Taka obniżka marż będących wtedy w ofercie stanie się możliwa, gdy w Polsce znacznie wzrosną stopy procentowe. Zadłużając się obecnie, trzeba więc przygotować się na to, że w przyszłości warto będzie postarać się o obniżkę marży. Będzie można to uzyskać na dwa sposoby. Po pierwsze, poprzez przeniesienie kredytu do innego banku, który zaoferuje lepsze warunki. Druga możliwość to negocjowanie obniżki ze swoim bankiem. To uda się jednak tylko jeśli pokażemy, że dostaliśmy lepszą ofertę.

Wracając jednak do zmian w ofertach, należy dodać, że oprócz podwyżek w Banku Millennium i BZ WBK, pojawiła się jedna obniżka. Raiffeisen Polbank obniżył o 0,1 p.p. marże dla kredytów z wysokim (25%) wkładem własnym. Dzięki temu, wskoczył na trzecie miejsce w naszym zestawieniu. Średnia dla tej grupy kredytów jednak zauważalnie wzrosła, gdyż wspomniane wcześniej podwyżki były znacznie wyższe. Warto też dodać, że BZ WBK nie wprowadził zwykłej podwyżki marż, ale całkowicie zmienił system jej wyliczania. Wcześniej wysokość marży była uzależniona od skoringu, czyli różnych cech klienta. Oznaczało to, że dwie osoby wnioskujące o taki sam kredyt mogły uzyskać inne marże. Obecnie bank przeszedł na system stosowany przez inne banki, czyli marża zależy w dużej mierze od wysokości posiadanego wkładu własnego i tego, czy klient będzie aktywnie korzystał z konta w tym banku.

Tab. 1. Kredyty w PLN z wkładem własnym 25%

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

Nazwa banku	Koszt kredytu	Marża	Oprocentowanie
PKO Bank Polski	56 362 zł	1,84%	3,57%
BGŻ BNP PARIBAS	57 106 zł	2,20%	3,93%
Raiffeisen Polbank	59 195 zł	1,89%	3,62%
ING Bank Śląski	60 061 zł	1,90%	3,71%
Bank Millennium	60 526 zł	2,20%	3,93%
BOŚ	61 174 zł	2,00%	3,81%
Bank Pekao	61 278 zł	2,09%	3,82%
Euro Bank	63 862 zł	2,39%	4,12%
BZ WBK	64 500 zł	2,19%	3,92%
mBank Hipoteczny	65 011 zł	2,15%	3,88%
Deutsche Bank	65 093 zł	2,10%	3,83%
Credit Agricole	65 721 zł	2,00%	3,65%
Alior Bank	71 816 zł	2,80%	4,23%
Getin Bank	74 429 zł	2,82%	4,47%
* W BZ WBK marża zależy od scoringu. W zestawieniu jest podana minimalna marża dla klientów z najwyższą oceną scoringową. 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 maj 2017 r.

Tab. 2. Kredyty w PLN z wkładem własnym 10%

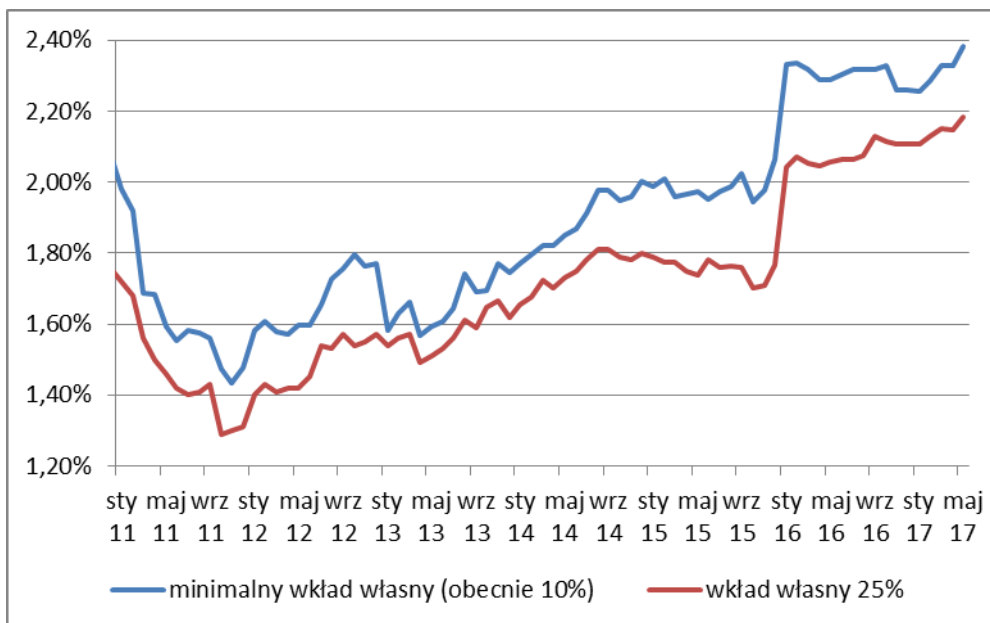
Kredyt na kwotę 300 tys. zł, o pozycji decyduje koszt kredytu

Nazwa banku	Koszt kredytu	Marża	Oprocentowanie
Bank Millennium	61 684 zł	2,30%	4,03%
PKO Bank Polski	61 807 zł	2,01%	3,74%
Bank Pekao	62 052 zł	2,09%	3,82%
BZ WBK	64 233 zł	2,19%	3,92%
mBank Hipoteczny	64 744 zł	2,15%	3,88%
Raiffeisen Polbank	66 221 zł	2,39%	4,12%
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 scoringu. W zestawieniu jest podana minimalna marża dla klientów z najwyższą oceną scoringową. 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 maj 2017 r.

Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

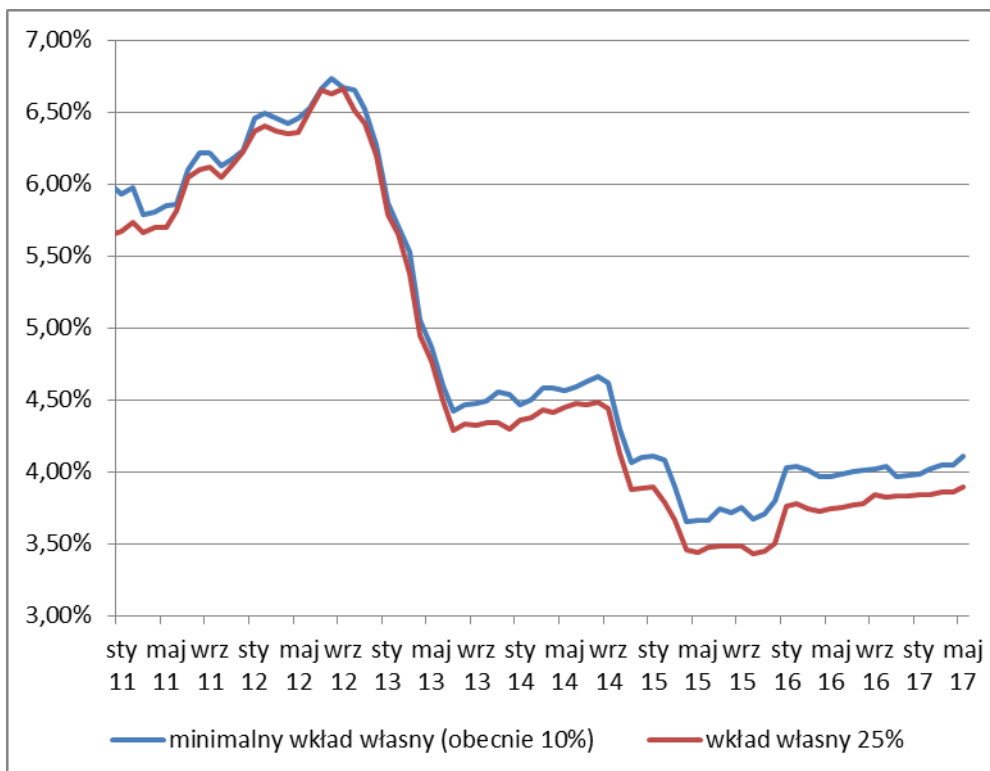
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera maj 2017 r.

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

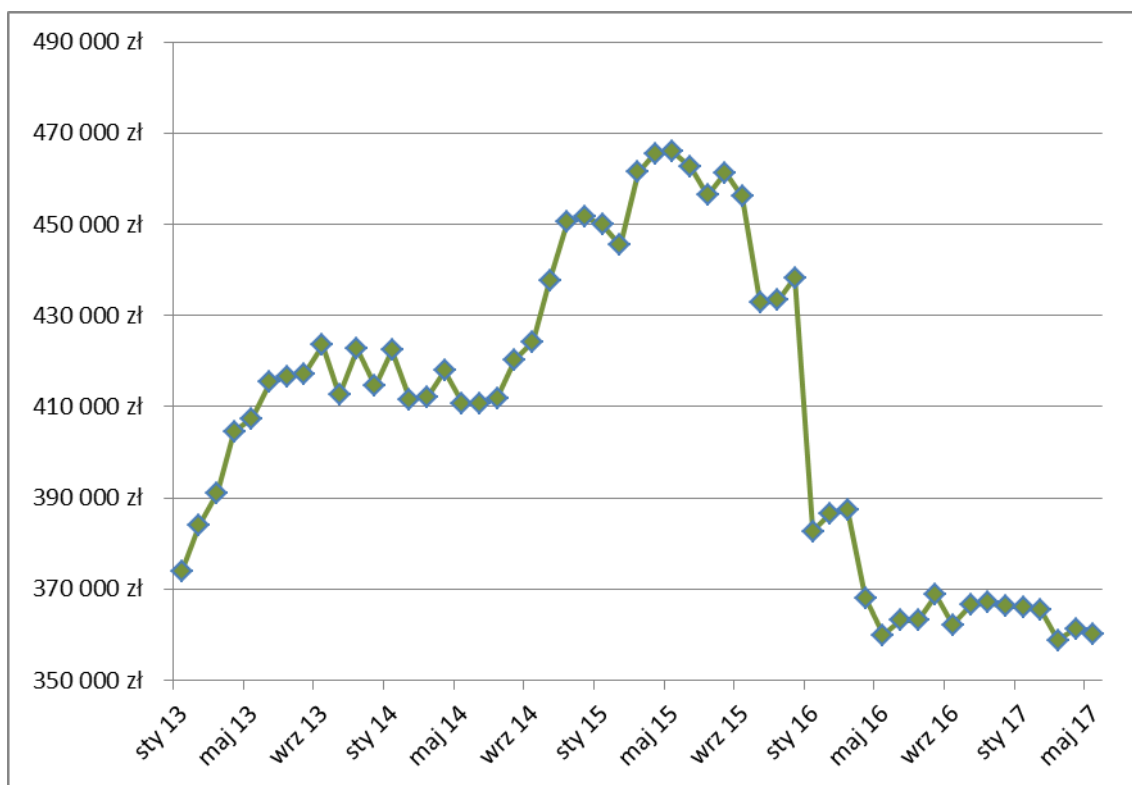
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera maj 2017 r.

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 maj 2017 r.

Jarosław Sadowski

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

CENY TRANSAKCYJNE



Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise

Stabilizacji ciąg dalszy. Poza Gdynią, gdzie klienci decydowali się na zakup wyraźnie droższych mieszkań, w pozostałych obserwowanych miastach ceny w transakcjach różniły się bardzo nieznacznie od wartości notowanych przed miesiącem. W dalszym ciągu sektor napędzany jest przez inwestorów, którzy oprócz rynku deweloperskiego, pilnie śledzą także oferty z drugiej ręki. Można oczekiwać, że w kolejnych miesiącach rynek wtórny będzie zasilony przez osoby, które dotychczas skupiały się na poszukiwaniach mieszkań od deweloperów. Jest to związane z rychłym końcem dopłat w ramach MdM.

W zasadzie tylko w jednym z analizowanych miast ceny nabywanych mieszkań w kwietniu różniły się wyraźnie od cen sprzed miesiąca. W **Gdyni** kupowaliśmy mieszkania o 4,3 proc. droższe. Za m kw. płaciliśmy 5292 zł kupując lokale o średniej powierzchni 50 m kw. Charakterystyczna jest duża rozpiętość cenowa w transakcjach. Najtańszy m kw. można było nabyć już za 3500 zł, podczas gdy najwyższe stawki sięgały 9000 zł. Warto zwrócić uwagę na dużą, bo sięgającą ponad 15 proc., różnicę w cenach pomiędzy obecnym a analogicznym okresem zeszłego roku. Nieco wyższe ceny (o 1,5 proc.) widoczne są także we **Wrocławiu**. Jak zwykle duży udział w transakcjach stanowią mieszkania nabywane w celach inwestycyjnych. Za m kw. płacimy 5297 zł, czyli nieznacznie więcej niż przed rokiem. Najniższa cena m kw. w ostatnich transakcjach jest podobna do tej odnotowanej w Gdyni i wynosi 3600 zł, podczas gdy najwyższe stawki transakcyjne za m kw. przekraczają 8000 zł.

Tab. 3. Średnie ceny transakcyjne mieszkań IV 2017 r.

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu II 2017-IV 2017	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5297	1,5%	1,4%	287 000 zł	56 m kw.
Kraków	6059	-0,5%	2,4%	326 000 zł	55 m kw.
Warszawa	7580	-0,4%	2,8%	417 000zł	55 m kw.
Poznań	5383	-1,1%	4,4%	303 000 zł	60 m kw.
Gdańsk	5488	-0,6%	6,4%	284 000 zł	52 m kw.
Gdynia	5292	4,3%	15,5%	259 000 zł	50 m kw.

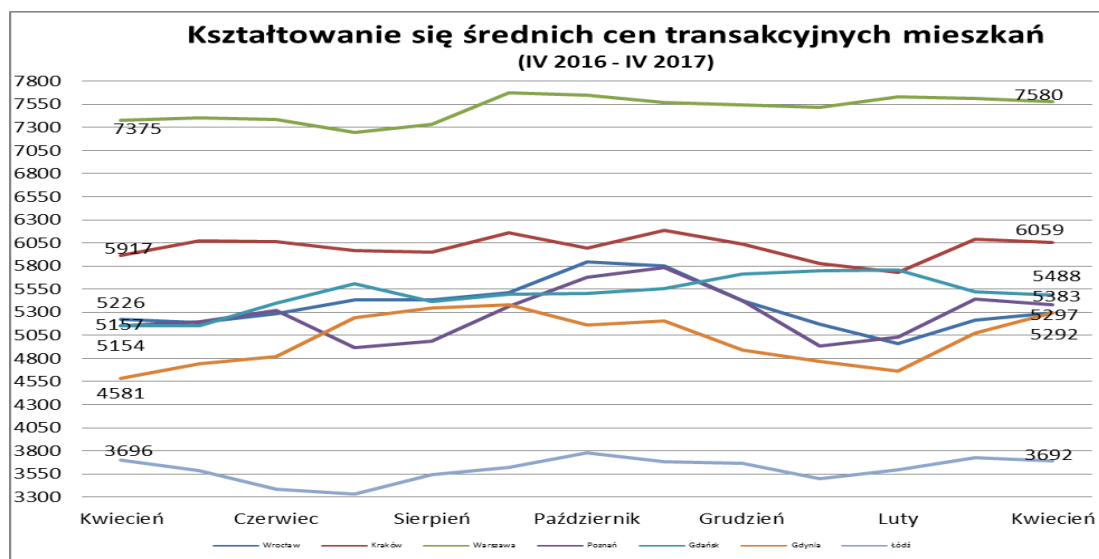
Łódź	3692	-0,8%	-0,1%	190 000 zł	52 m kw.
-------------	-------------	-------	--------------	------------	----------

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera maj 2017 r.

W pozostałych miastach ceny mają bardzo zbliżone poziomy cenowe do obserwowanych przed miesiącem. W **Poznaniu** najnowsze ceny w transakcjach są niższe o 1,1 proc., co oznacza, że za m kw. płacimy 5383 zł. Ponownie w tym mieście dokonujemy zakupów największych metrażowo mieszkań. Obecnie średnia powierzchnia nabywanego lokum to 60 m kw. Podobne do poprzednich poziomy cenowe widoczne są też w **Łodzi**, gdzie według naszych opracowań ceny są zbliżone do tych przed rokiem i wynoszą 3692 zł. Najniższa cena ofertowa wyniosła 2300 zł za m kw., a najwyższa odnotowana w Metrohouse to bardzo wysokie, jak na Łódź, 6900 zł. Jest to nieliczna wśród największych miast lokalizacja, gdzie można nabyć mieszkanie tańsze niż 100 tys. zł. Co ciekawe, jedną z takich transakcji odnotowaliśmy też w **Krakowie**, ale są to prawdziwe białe kruki. W stolicy Małopolski ostatnie przedziały cenowe rozpoczynały się od 3500 zł za m kw., a kończyły się na ponad 12000 zł za m kw. za najbardziej atrakcyjne mieszkania w obrębie Starego Miasta. Średnia cena, za jaką kupujemy mieszkania zmieniła się kosmetycznie i wynosi 6059 zł.

Minimalne obniżki (odpowiednio 0,4 i 0,6 proc.) miały miejsce w **Warszawie** i **Gdańsku**. W stolicy średnie ceny oscylują wokół 7500 zł za m kw. (obecnie 7580 zł), co nie oznacza, że nie można znaleźć znacznie tańszych ofert, ponieważ przekrój cenowych z uwagi na różnorodność produktów jest bardzo duży. Ceny zaczynają się od poziomu poniżej 4000 zł, co jest możliwe zwłaszcza w przypadku większych mieszkań w starszych technologiach, w stanie do remontu. Tym razem górną granicą ceny za m kw. jest 16000 zł, choć w warszawskich warunkach bariera ta bywa często przekraczana. Tymczasem w Gdańsku kupujemy mieszkania w średniej cenie 5488 zł za m kw. – ceny w ostatnich transakcjach zaczynały się już od 3400 zł.

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



Źródło:

Raport Metrohouse i Expandera maj 2017 r.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.