



Czerwiec 2017

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



Jarosław Sadowski
Expander Advisors

Nie mamy dobrych informacji dla osób planujących zaciągnąć kredyt hipoteczny. Po raz kolejny wzrosły marże kredytowe. Fala podwyżek trwa już 5,5 roku. W Alior Banku marża, nawet dla osób posiadających 25% wkładu własnego, wynosi aż 3%. Na szczęście, oprocentowanie kredytów przeważnie nadal jest atrakcyjne (średnio ok. 4%), dzięki rekordowo niskim stopom procentowym. Nie pozostaną one jednak na takim poziomie na zawsze.

W minionym miesiącu podwyżki marż wprowadziły Alior Bank i Credit Agricole, a w najbliższym czasie dołączy do nich mBank Hipoteczny. Trwająca od 5,5 roku fala podwyżek ma wiele przyczyn. Od 2012 r. wywoływały ją przede wszystkim kolejne obniżki stóp procentowych. Duży wzrost nastąpił również pod koniec 2015 r. w związku z planowanym wówczas wprowadzeniem podatku bankowego. Nie bez znaczenia również mogły być zwiększone koszty składek na BFG, w związku z upadłościami SKOK-ów czy SK Banku.

Obecnie podejmowane decyzje o podwyżkach, mogą wynikać z faktu, że część banków woli skupić się na bardziej zyskowych dla nich kredytach konsumpcyjnych. Inną możliwością jest obawa bankowców, że osoby, które się teraz zadłużają, mogą sobie nie poradzić ze spłatą w przyszłości. Mamy bowiem obecnie czas dużego optymizmu, związanego m.in. z bardzo dobrą sytuacją na rynku pracy. W połączeniu z niskimi stopami procentowymi, taka sytuacja może prowadzić do nadmiernego zadłużania się. Historia jednak pokazuje, że po okresie rozkwitu gospodarczego, zawsze przychodzi kryzys. Banki mogą więc poprzez podwyżki marż wpływać na spadek zdolności kredytowej, a więc ograniczać ryzyko nadmiernego zadłużania się Polaków.

Banki mogą również obawiać się, że w przyszłości kredytobiorcy będą mieli kłopoty ze spłatą, w związku z rosnącymi stopami procentowymi. Paradoksalnie wysoka marża, może częściowo niwelować skutki podwyżek stóp procentowych. Gdy stopy wzrosną, banki będą mogły zaoferować niższe marże. Oczywiście te, dotyczące spłacanych już kredytów pozostaną wysokie, ale wtedy kredytobiorcy będą mogli negocjować ich obniżenie lub refinansować kredyty. Po takiej operacji, wzrost raty będzie mniejszy, niż będzie to wynikać z wzrostu poziomu stóp procentowych.

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

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

Nazwa banku	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach spłaty	Marża	Oprocentowanie
PKO Bank Polski	56 362 zł	1,84%	3,57%
BGŻ BNP Paribas	57 106 zł	2,20%	3,93%
ING Bank Śląski	57 803 zł	1,90%	3,71%
Raiffeisen Polbank	59 195 zł	1,89%	3,62%
Credit Agricole	59 680 zł	2,10%	3,75%
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	63 890 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%
Getin Bank	74 429 zł	2,82%	4,47%
Alior Bank	76 221 zł	3,00%	4,73%

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera czerwiec 2017 r.

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

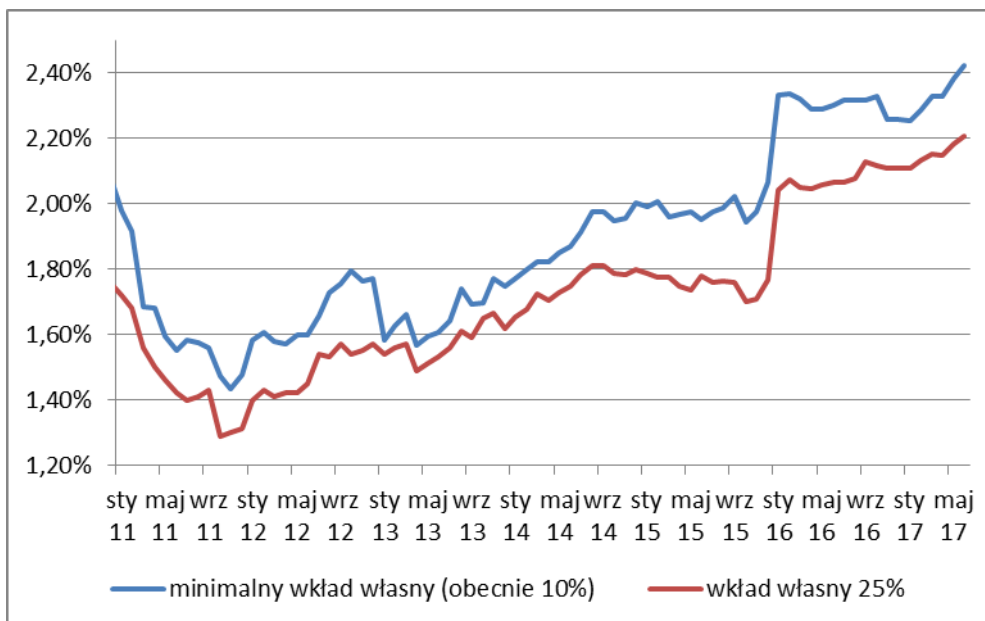
Kredyt na kwotę 300 tys. zł, o pozycji decyduje koszt kredytu

Nazwa banku	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach spłaty	Marża	Oprocentowanie
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%
Euro Bank	66 247 zł	2,57%	4,30%
Deutsche Bank	70 399 zł	2,30%	4,03%
Alior Bank	80 361 zł	3,30%	5,03%
Getin Bank	83 242 zł	2,92%	4,57%

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera czerwiec 2017 r.

Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

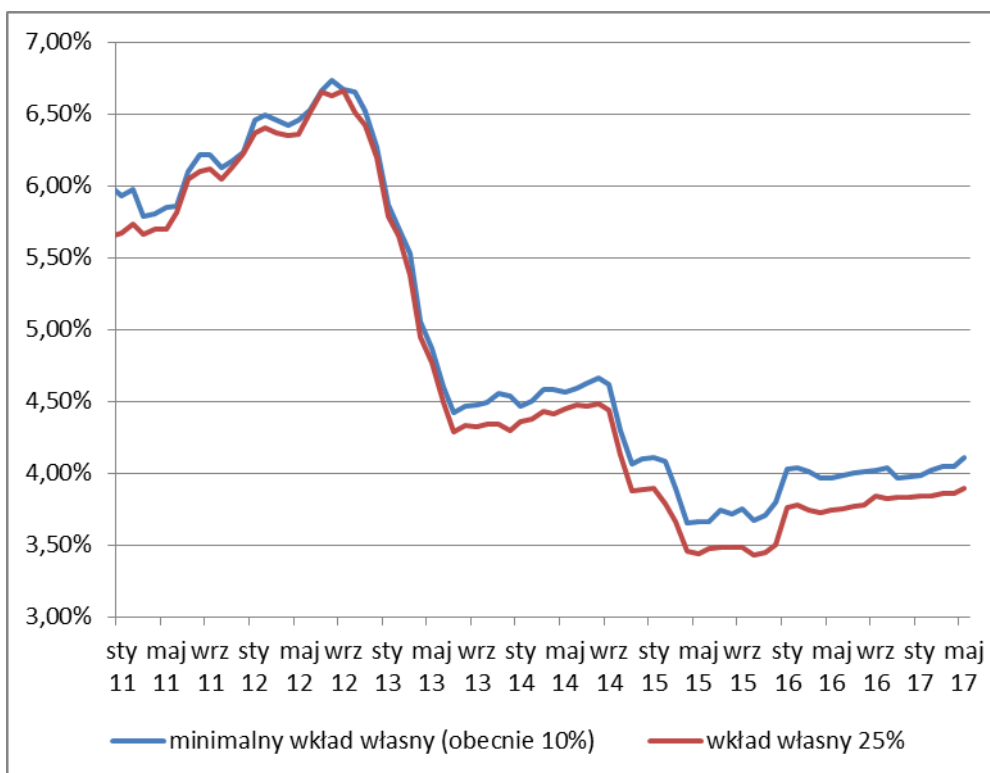
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera czerwiec 2017 r.

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

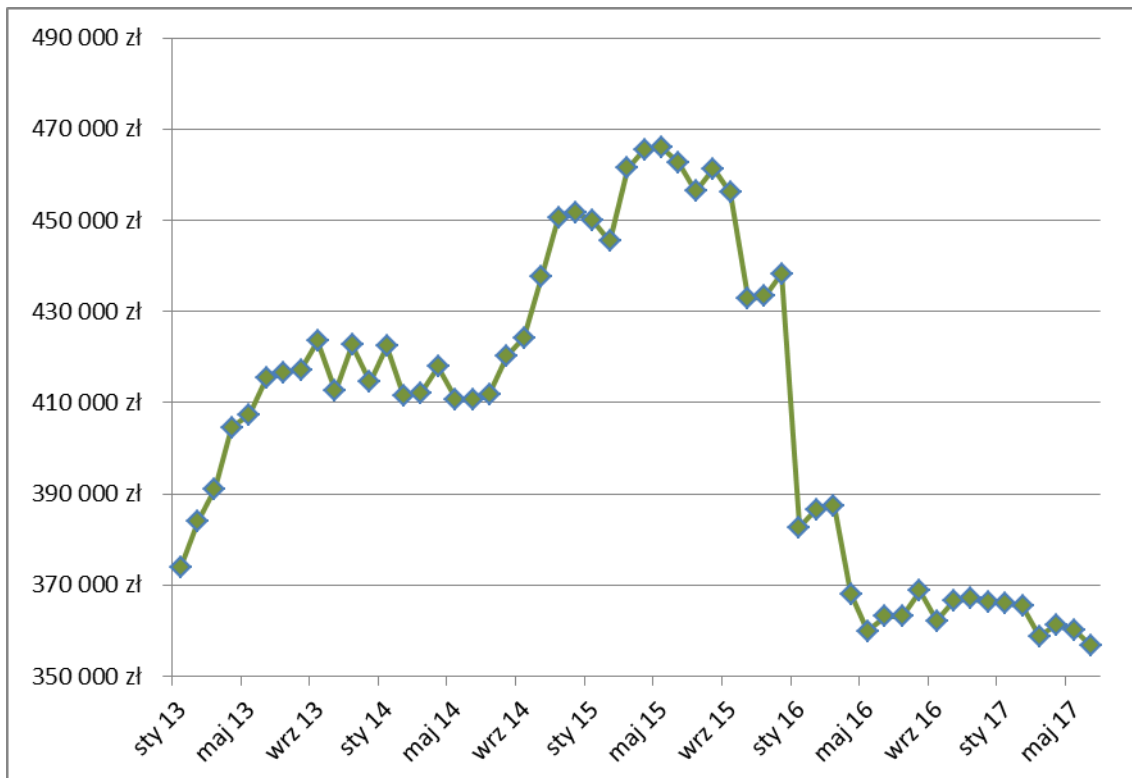
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera czerwiec 2017 r.

Wykres 3. Średnia zdolność kredytowa w PLN

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



CENY TRANSAKCYJNE



Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise

W omówieniu raportu warto skupić się na Wrocławiu, gdzie nabywcy gotowi byli płacić znacznie wyższe kwoty za nabywane mieszkania niż w poprzednich miesiącach. Również w Warszawie obserwowana obecnie średnia cena m kw. w przeprowadzonych transakcjach, osiągnęła poziom już dawno nie widziany na rynku wtórnym. W obu miastach oprócz standardowych mieszkań, które sprzedają się w każdej koniunkturze rynku, coraz częściej na liście transakcji pojawiają się lokale o wyższym standardzie, które mają istotny wpływ na kształtowanie się średniej ceny.

Analizując średnie ceny mieszkań we **Wrocławiu**, w ciągu ostatnich 12 miesięcy mieściły się one w zakresie 4900-5850 zł za m kw. Najwięcej płaciliśmy jesienią ubiegłego roku, podczas gdy początek 2017 r. przyniósł nieoczekiwany spadek średniej ceny m kw. Niższe ceny zachęciły wielu inwestorów poszukujących ciekawych ofert pod wynajem, do zainteresowania się wrocławskim rynkiem mieszkań. Jeżeli okaże się, że trend wzrostowy zostanie utrzymany w kolejnych miesiącach, to pod znakiem zapytania należy postawić dalszą aktywność inwestorów obserwujących ten rynek. Póki co, obecnie płacimy za m kw. mieszkania we Wrocławiu 5786 zł i jest to największa zmiana procentowa wśród wszystkich analizowanych miast (9,2 proc.). O ile w minionych notowaniach, w transakcjach dominowały mieszkania w budynkach z wielkiej płyty, to teraz na liście transakcji pojawiają się coraz częściej lokale w cenie ponad 6000 zł za m kw.

W **Warszawie** średnia cena nabywanego mieszkania wzrosła do 7704 zł za m kw. Takich cen nie widzieliśmy w Warszawie już od dawna. W ostatnich kilkunastu miesiącach średnia wahała się w granicach 7200-7500 zł. Jednak, w przeciwieństwie do wielu innych lokalizacji, ceny w Warszawie są kształtowane przez dwa czynniki: popyt na najdroższe segmenty mieszkań, które z powodzeniem (przy większej liczbie takich transakcji) potrafią wpłynąć na średnią dla danego miasta oraz nabywane metraże tego rodzaju lokali. Zdarza się, że mieszkanie o metrażu 20 m kw. w kamienicy osiąga cenę znacznie ponad 10 000 zł., podczas m kw. standardowego mieszkania w podobnej lokalizacji bywa nawet 20 proc. tańszy. Mimo wyższych cen w Warszawie, nadal można znaleźć mieszkanie już za 4500 zł za m kw.

Wyższe niż przed miesiącem ceny widoczne są też w Krakowie, Gdańsku i Łodzi. W **Krakowie** za m kw. płacimy średnio 6261 zł i jest to o 3,3 proc. więcej niż przed miesiącem. O ile w Warszawie wpływ na ceny ma udział w transakcjach budownictwa apartamentowego, to w Krakowie jest to udział transakcji w rejonie Starego Miasta, które to niekiedy osiągają stołeczne stawki. Jak twierdzą

pośrednicy Metrohouse działający w Krakowie, obecnie każdy typ mieszkań może liczyć na zainteresowanie klientów. Wszystko jest kwestią ceny. Rzeczywiście różnorodność transakcji w tym mieście jest bardzo szeroka. Klientów znajdują zarówno mieszkania z wielkiej płyty w stanie do kompleksowego remontu, jak i bogato wyposażone i zaaranżowane z klasą apartamenty, których z roku na rok przybywa. W **Gdańsku** nabywcy w ostatnim czasie skupiają się na podobnej grupie mieszkań. Są to lokale dwupokojowe, ew. nieduże mieszkania trzypokojowe, za które płacimy średnio 5604 zł za m kw. Na mieszkanie wydajemy podobną kwotę jak we Wrocławiu – 275 tys. zł. Ceny w Łodzi ostatnio zbliżone są do poziomu 3700 zł. Dość długo utrzymywany był poziom 3300-3400 zł, ale jak widać, nabywcy celują coraz wyżej i często wybierają mieszkania nowsze i o wyższym standardzie.

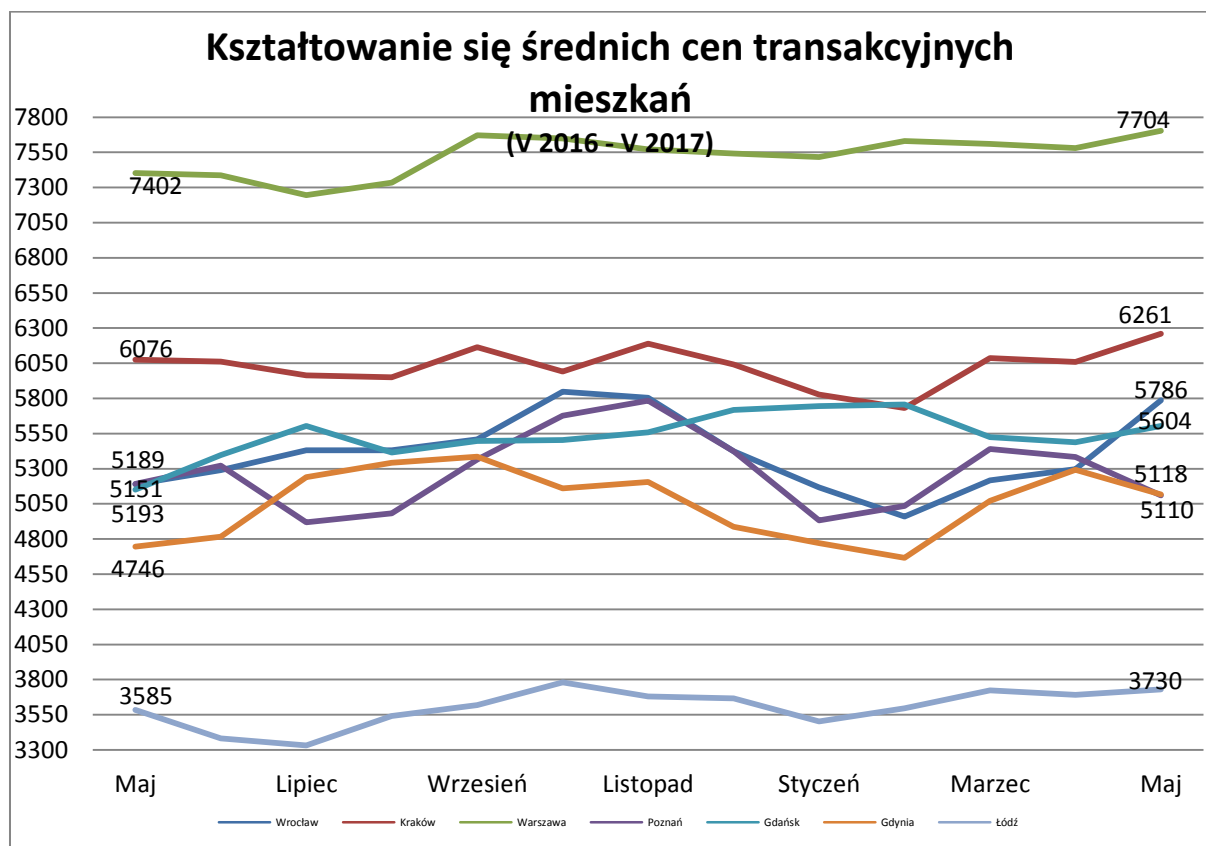
W dwóch przypadkach ceny są niższe niż przed miesiącem. W **Poznaniu** kupowano mieszkania w cenie 5110 zł (spadek o 5,1 proc.), a w **Gdyni** za 5118 zł (spadek o 3,3 proc.). W obu miastach ceny transakcyjne są więc niemal identyczne, choć w Poznaniu nadal kupujemy stosunkowo duże mieszkania (64 m kw.).

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

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu III 2017-V 2017	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5786	9,2%	11,5%	270 500 zł	47 m kw.
Kraków	6261	3,3%	3,0%	347 500 zł	57 m kw.
Warszawa	7704	1,6%	4,1%	419 500 zł	55 m kw.
Poznań	5110	-5,1%	-1,6%	312 000 zł	64 m kw.
Gdańsk	5604	2,1%	8,8%	275 000 zł	50 mkw.
Gdynia	5118	-3,3%	7,8%	297 500 zł	58 m kw.
Łódź	3730	1,0%	4,0%	191 500 zł	51 m kw.

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera czerwiec 2017 r.

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



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera czerwiec 2017 r.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.