



Sierpień 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

- Banki wprowadziły wiele zmian w ofertach. Niestety podwyżek marż jest znacznie więcej niż obniżek.
- Kredyty pozostają bardzo tanie. Przykładowa rata wynosi dziś 1 500 zł. Trzy lata temu było to 2 050 zł.
- Frankowicze z niecierpliwością czekają na to, czy Senat pozostawi bez zmian korzystne dla nich zapisy ustawy o przewalutowaniu kredytów walutowych. Pozostaje też pytanie, czy ustawę podpisze prezydent.

CENY OFERTOWE

- Na rynku nieruchomości panuje wakacyjny zastój. Średnia cena ofertowa spadła tylko o 0,1%
- W porównaniu z lipcem 2014 roku kwoty są niższe o 1,6%
- Rynek czeka na jesienny wzrost popytu i zwiększenie zainteresowania mieszkaniami dzięki dopłatom z programu MdM. Jednocześnie można przewidywać, że właściciele lokali z rynku wtórnego będą skłonni do negocjacji cenowych, które pozwolą kupującym na uzyskanie dopłaty, a sprzedającym na zbycie nieruchomości.

CENY TRANSAKCYJNE

- W okresie wakacyjnym widoczna jest stabilizacja cen mieszkań. W większości analizowanych miast zmiany stawek są nieznaczne.
- Tańsze mieszkania kupujemy w Łodzi. Na zakup lokalu przeznaczamy średnio 165 tys. zł. W tym mieście także kupujemy najmniejsze metraże – średnio 47,7 mkw.
- Włączenie mieszkań z rynku wtórnego do programu Mieszkanie dla Młodych to dobra wiadomość dla nabywców nieruchomości w mniejszych miastach. W Warszawie czy Krakowie próżno szukać ofert mieszczących się w limitach cenowych programu.

KREDYTY HIPOTECZNE



Tegoroczne wakacje nie należą do spokojnych. Banki wprowadziły wiele zmian w ofertach. Niestety w większości są to podwyżki marż. Mimo to kredyty hipoteczne pozostają bardzo tanie i dość łatwo dostępne. Dla wielu osób spłacających już kredyty walutowe najważniejszą kwestią jest to, czy Senat i prezydent uchwałą przyjętą przez Sejm ustawę umożliwiającą preferencyjne przewalutowanie wspomnianych kredytów.

W sierpniu aż 7 banków poinformowało nas, że obecna marża kredytów z minimalnym (10%) wkładem własnym różni się od tej sprzed miesiąca. Większość tych zmian to niestety podwyżki.

W rezultacie średnia marża dla tego rodzaju kredytów wzrosła do 1,99% (z 1,97% w lipcu). Podwyżki dotknęły również kredytów udzielanych w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Ich średnia marża także wzrosła, do 2,05% (z 2,03% w lipcu). Jedynie dla tradycyjnych kredytów z wysokim (25%) wkładem własnym parametr ten pozostał na dotychczasowym poziomie (1,76%). Jest to przede wszystkim zasługa dużej obniżki w Alior Banku (z 2,20% do 1,89%). Gdyby nie ona, również w przypadku kredytów z wysokim wkładem własnym uzyskalibyśmy wyższą niż przed miesiącem średnią marżę.

Ogólny obraz rynku kredytów hipotecznych nie zmienił się w ostatnim czasie. Nadal ich oprocentowanie jest bardzo niskie, co pozytywnie przekłada się na wysokość rat. Dla przykładu zaciągając kredyt na kwotę 300 000 zł na 25 lat rata wyniesie ok. 1 500 zł. Trzy lata temu było to 2 050 zł. Różnica jest więc ogromna. Ponadto kredyty są dziś dość łatwo dostępne. Dla przykładu 4-osobowa rodzina z dochodem wynoszącym 8 000 zł netto, przeciętnie może obecnie uzyskać kredyt na kwotę 777 000 zł. Trzy lata temu suma ta wynosiła 633 000 zł. Pod tym względem również jest dziś znacząco lepiej.

Najwięcej emocji budzi w ostatnim czasie kwestia preferencyjnego przewalutowania kredytów we frankach. Ustawa została uchwalona przez Sejm w wariantcie bardzo korzystnym dla klientów. Aż 90% kosztów tej operacji miałyby pokryć banki. Pojawiają się jednak zapowiedzi, że senatorzy przywrócą ustawie pierwotny kształt, w którym koszty mają być po równo dzielone między banki i kredytobiorców. Pozostaje też pytanie, czy ustawa jest zgodna z konstytucją oraz czy podpisze ją prezydent Duda. Przed wyborami obiecał przewalutowanie po kursie z dnia uruchomienia kredytu. Z punktu widzenia kredytobiorców byłoby to jeszcze lepsze rozwiązanie, ale ogólnie rzecz biorąc korzyści i koszty takiej propozycji byłyby zbliżone do obecnego wariantu ustawy. Jeśli jednak zostanie

ona przywrócona do poprzedniego kształtu, to będzie znacznie odbiegała od obietnicy prezydenta. Pytanie więc, czy w takim przypadku zostanie ona podpisana.

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
Bank BPH	39 180 zł	0,85%	2,57%
Citi Handlowy	47 534 zł	1,60%	3,28%
BPS	52 018 zł	1,79%	3,51%
Bank Pekao	53 572 zł	1,64%	3,36%
ING Bank Śląski	54 166 zł	1,70%	3,49%
Raiffeisen Polbank	54 860 zł	1,60%	3,32%
mBank	55 188 zł	1,55%	3,37%
Deutsche Bank	55 320 zł	1,59%	3,24%
Credit Agricole	55 479 zł	1,55%	3,20%
PKO Bank Polski	56 108 zł	1,82%	3,54%
BZ WBK	56 195 zł	1,69%	3,41%
BGŻ BNP PARIBAS	57 052 zł	2,15%	3,94%
Euro Bank	56 712 zł	1,85%	3,57%
Alior Bank	61 338 zł	1,89%	3,61%
BOŚ	61 413 zł	2,00%	3,77%
Millennium	62 033 zł	1,89%	3,61%
Bank Pocztowy	65 761 zł	2,20%	3,92%
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	54 285 zł	1,64%	3,36%
mBank	55 655 zł	1,60%	3,42%
BZ WBK	55 929 zł	1,69%	3,41%
BPS	57 549 zł	2,19%	3,91%
Deutsche Bank	59 769 zł	1,79%	3,44%
Raiffeisen Polbank	59 860 zł	1,90%	3,62%
Alior Bank	61 208 zł	2,20%	3,92%
Euro Bank	60 990 zł	2,02%	3,74%
PKO Bank Polski	61 550 zł	1,99%	3,71%
Millennium	64 637 zł	2,09%	3,81%
Bank Pocztowy	66 949 zł	2,30%	4,02%
BGŻ BNP PARIBAS	67 902 zł	1,75%	3,54%

BOŚ	71 485 zł	2,20%	3,97%
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

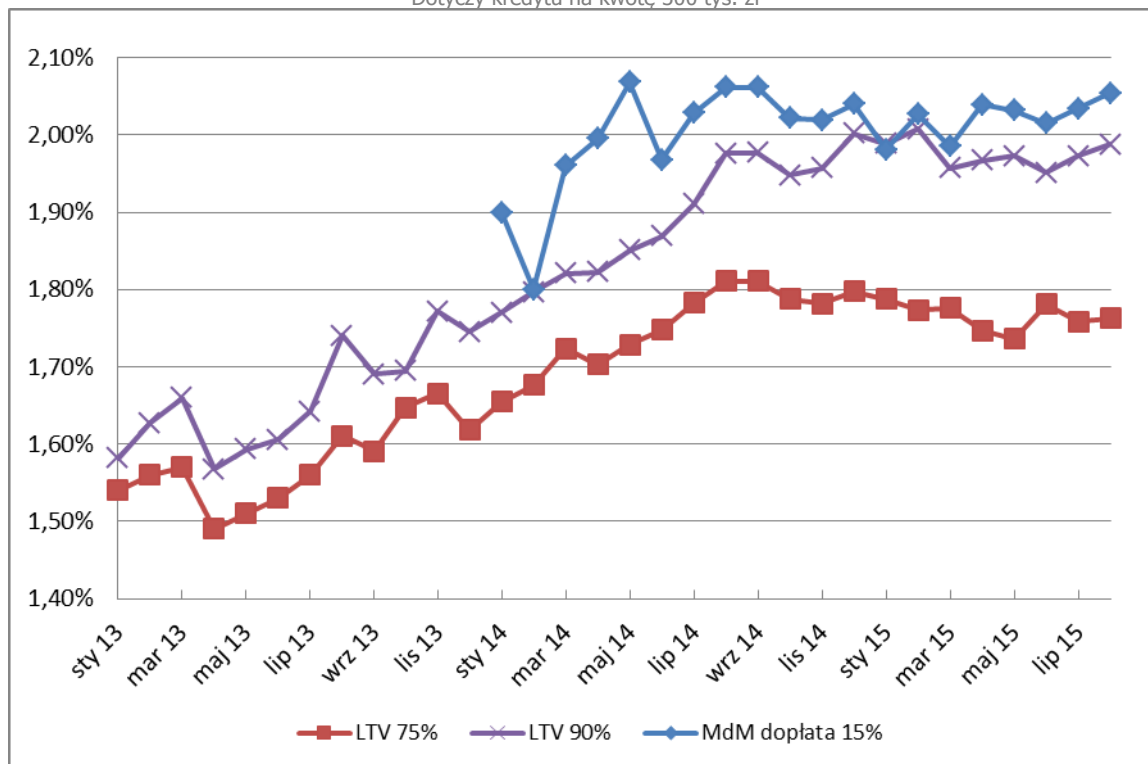
Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 15%, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Bank Pekao	55 413 zł	1,74%	3,46%
BZ WBK	56 007 zł	1,69%	3,41%
Raiffeisen Polbank	59 510 zł	1,90%	3,62%
Euro Bank	58 819 zł	2,02%	3,74%
Alior Bank	61 287 zł	2,20%	3,92%
PKO Bank Polski	61 689 zł	2,09%	3,81%
Deutsche Bank	62 908 zł	2,15%	3,80%
BGŻ BNP PARIBAS	63 134 zł	2,05%	3,84%
Millennium	64 697 zł	2,09%	3,81%
BOŚ	70 151 zł	2,20%	3,97%
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

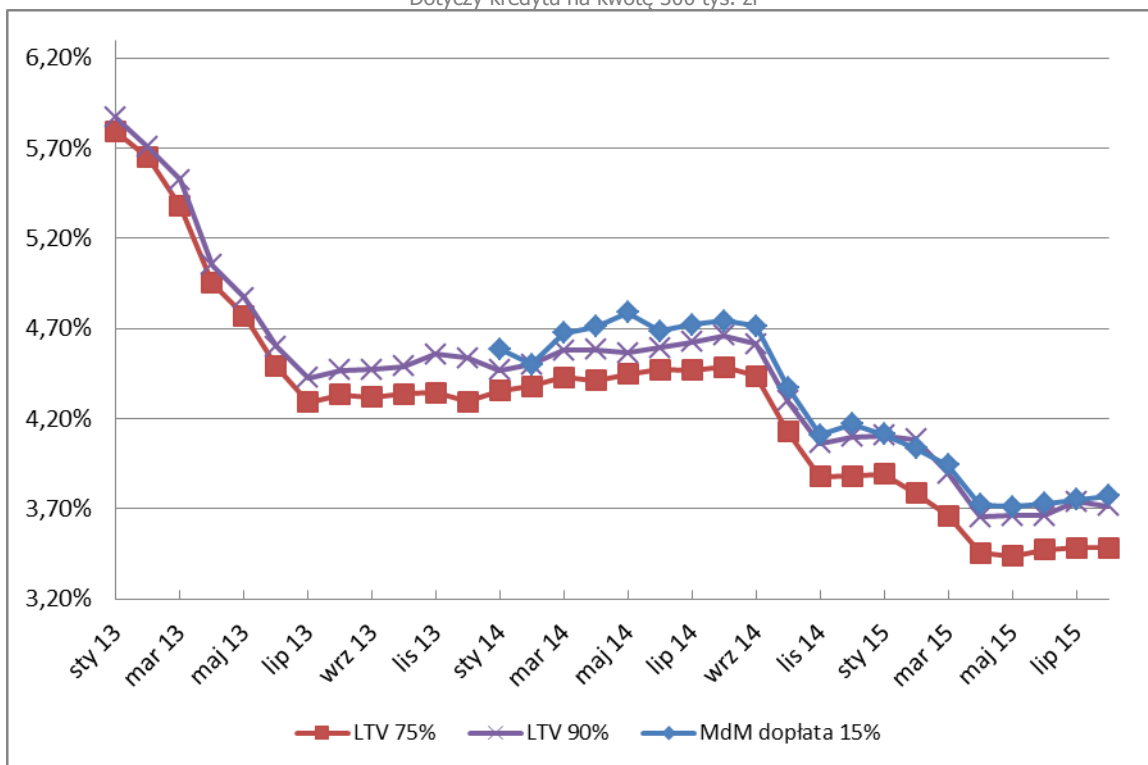
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

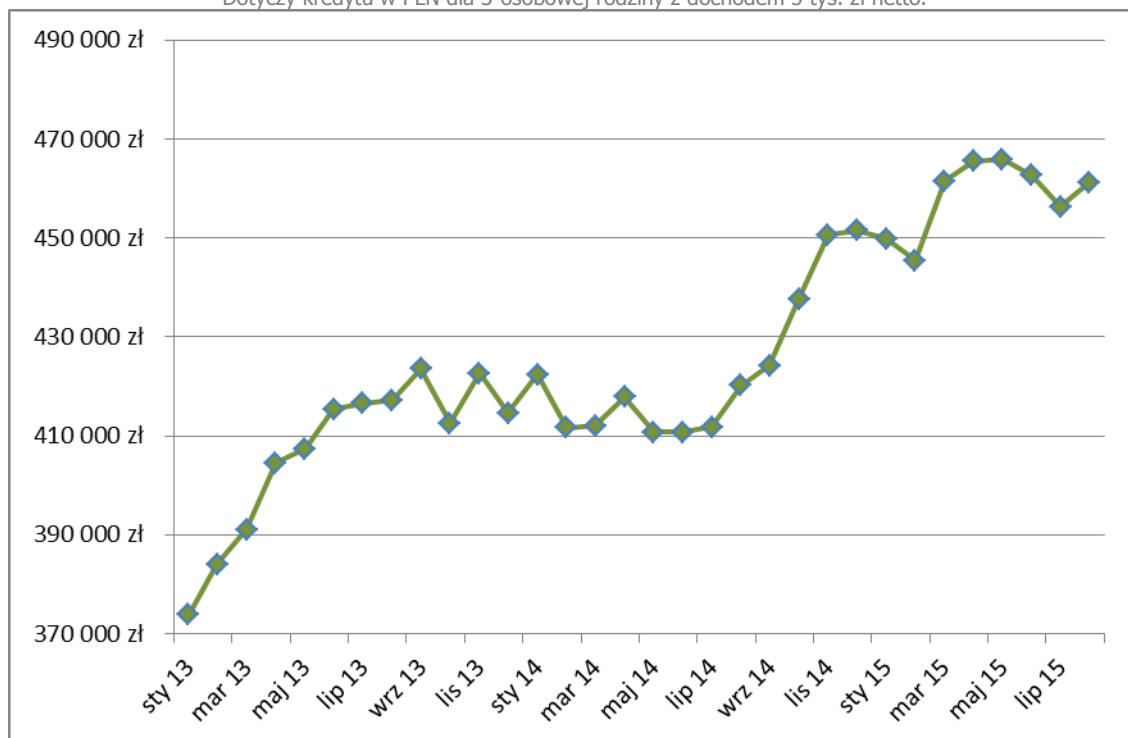
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



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. zł netto.



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Jarosław Sadowski

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

CENY OFERTOWE



Na rynku obserwujemy obecnie typowy wakacyjny zastój. Obniżki są nieznaczne – średnia cena oferowanych mieszkań zmalała wprawdzie tylko o 0,1% w stosunku do poprzedniego miesiąca. Jednak tylko w 6 na 15 miast nie odnotowujemy spadków. Należą do nich Wrocław, Sopot, Katowice, Szczecin, Olsztyn i Łódź. Najwyższa redukcja cenowa w lipcu miała miejsce w Krakowie i wyniosła 0,8%.

W porównaniu z lipcem 2014 roku ceny są niższe o 1,6%. W ciągu ostatnich 12 miesięcy najwięcej na wartości straciły mieszkania w Olsztynie 5,6%; w Poznaniu 4,8% i w Toruniu 4,6%. Więcej niż przed rokiem zapłacimy za nieruchomości w Łodzi +3%, we Wrocławiu +0,9%, Sopocie +0,6% i Lublinie +0,4%.

Obecnie na rynku nieruchomości panuje marazm. Jednak istnieją duże szanse, że niedługo nastąpi znaczne ożywienie. Jesienny wzrost popytu oraz zwiększone zainteresowanie lokalami będzie spowodowane dofinansowaniem w ramach programu Mieszkanie dla Młodych.

Można spodziewać się większej liczby transakcji dzięki dopłatom w miastach, gdzie dostępność mieszkań spełniających kryteria cenowe jest duża. Jednocześnie można przewidywać, że właściciele lokali z rynku wtórnego będą skłonni do negocjacji cenowych, które pozwolą kupującym na uzyskanie dopłaty, a sprzedającym na zbycie nieruchomości. W związku z tym mimo zwiększonego popytu niewykluczone są korekty cen.

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

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
lipiec 14	5 750	6 630	7 620	5 400	5 430	5 580	8 800
sierpień 14	5 780	6 700	7 650	5 420	5 420	5 610	8 970
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

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

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

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
lipiec 14	3 615	4 820	4 250	4 380	4 460	4 220	4 445	3 915
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	4 300	3 810

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Marta Kosińska

Ekspert Szybko.pl

CENY TRANSAKCYJNE



Ustępujący prezydent pod koniec swojej kadencji zdążył podpisać nowelizację ustawy o programie MdM. W ten sposób dopłaty do zakupu mieszkania będą możliwe także na rynku wtórnym. To dobra wiadomość dla osób, które przygotowują się do zakupu swojego pierwszego lokum. Gorsza wiadomość – dopłaty ominą raczej największe polskie miasta. Z naszych analiz wynika, że tylko w Łodzi nie będzie większych problemów ze znalezieniem mieszkania w limitach cenowych ustawodawcy. Natomiast na rynku wtórnym w Warszawie i Krakowie próżno szukać mieszkań z drugiej ręki spełniających warunki programu.

Długo oczekiwane zmiany w programie Mieszkanie dla Młodych zostały entuzjastycznie przyjęte przez potencjalnych nabywców, którzy właśnie teraz przygotowują się do zakupu mieszkania. Dopłaty w ramach programu, które dotychczas dotyczyły tylko rynku pierwotnego, zostały rozszerzone również na lokale z drugiej ręki. Wprawdzie limit cenowy został ustalony na poziomie znacznie niższym niż dla rynku pierwotnego, ale mimo to klienci poszukujący nieruchomości z dopłatą, nie muszą już ograniczać się tylko do oferty deweloperów. Jest to ukłon zwłaszcza w stronę mniejszych miast, gdzie aktywność inwestorów jest niewielka lub w ogóle jej nie ma i transakcje mają miejsce w zasadzie tylko na rynku wtórnym. Według analizy Metrohouse obejmującej miasta wojewódzkie, największe szanse na znalezienie lokalu z dopłatą będą mieć mieszkańcy Gorzowa Wielkopolskiego (60% aktualnych ofert sprzedaży spełnia kryteria MdM), Olsztyna (50%), Łodzi (47%), Zielonej Góry (44%) i Katowic (41%). Na zmianach nie skorzystają natomiast osoby liczące na dopłaty w Rzeszowie. Tam zaledwie 1% ofert spełnia kryteria cenowe MdM-u. W Warszawie i Krakowie jest niewiele lepiej, bo tylko 2% propozycji kwalifikuje się do dopłat, a we Wrocławiu i Opolu – 3%. Niska dostępność takich lokali jest też w Lublinie i Gdańsku – odpowiednio 6% i 7%.

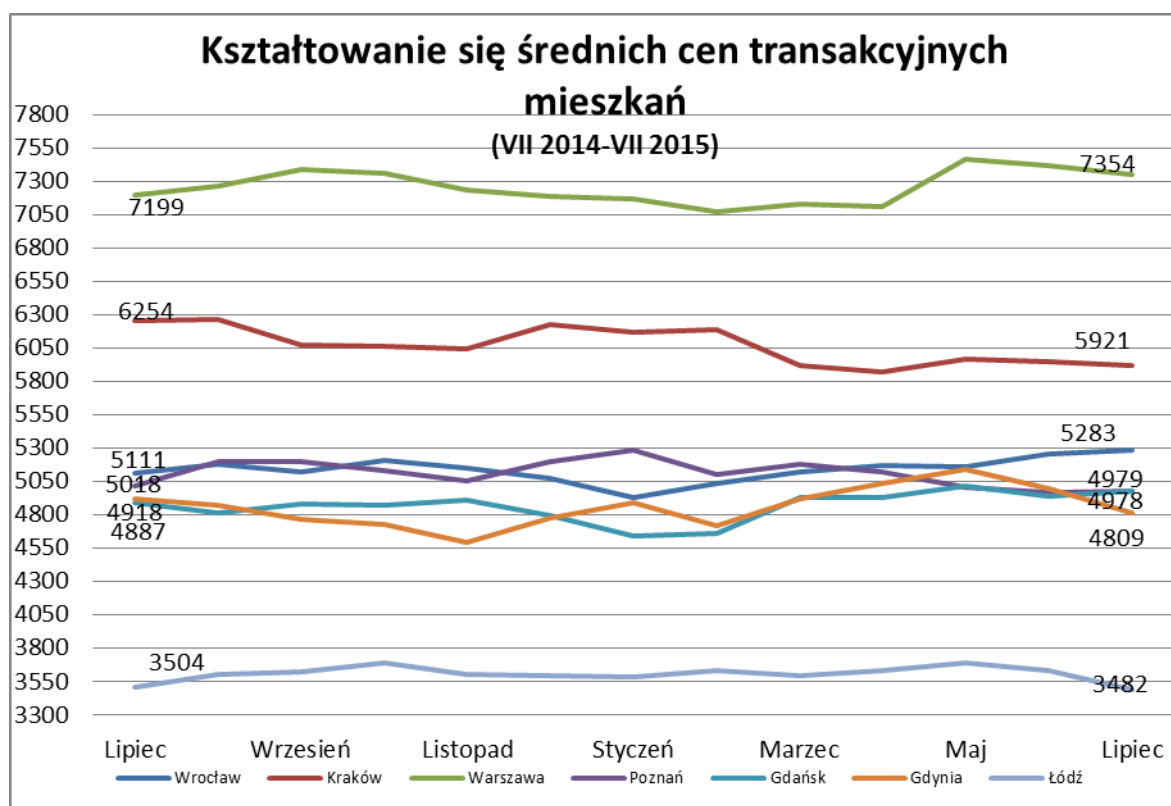
Tymczasem wakacyjny rynek mieszkaniowy charakteryzuje się dużą stabilnością. Ceny w większości dużych miast nie uległy zmianom większym niż 1%. Jedynie w dwóch miastach: w Gdyni i Łodzi nabywane w ostatnim czasie lokale były tańsze niż przed miesiącem. W Łodzi obniżka wyniosła 4%. Klienci dokonujący zakupów wybierali nieruchomości w średniej cenie 3 482 zł za mkw. Spadek poniżej 3 500 zł to poziom nienotowany od wielu miesięcy. Zmniejszyła się też średnia kwota, jaką przeznaczamy na zakup – 165,6 tys. zł. W Łodzi kupujemy też najmniejsze mieszkania, średni metraż ponownie spadł poniżej 50 mkw. i wynosi 47,7 mkw. W Gdyni obniżki wyniosły 3,8%, a za metr kwadratowy klienci płacą średnio 4 809 zł. Na uwagę zasługuje duża rozbieżność w cenach transakcyjnych i średnich cenach oferowanych na portalach. Wynosi ona 11% i jest to największa

dysproporcja pośród analizowanych miast. W Gdyni przy sprzedaży mieszkania należy nastawić się na negocjacje cenowe. Bez nich nie będzie łatwo dokonać transakcji po oczekiwanych stawkach.

Tab. 6. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań w VII 2015 r.

Miasto	Średnia cena ofertowa z okresu V-VII 2015	Średnia cena transakcyjna z okresu V-VII 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	5 732	5283	7,8%	0,6%	3,4%	280 800 zł	54,4 m kw.
Kraków	6 477	5921	8,6%	-0,5%	-5,3%	352 000 zł	60,4 m kw.
Warszawa	7 582	7354	3,0%	-0,8%	2,2%	413 100 zł	56,1 m kw.
Poznań	5 148	4978	3,3%	0,3%	-0,8%	281 400 zł	58,8 m kw.
Gdańsk	5 397	4979	7,7%	0,8%	1,9%	251 800 zł	51,4m kw.
Gdynia	5 417	4809	11,2%	-3,8%	-2,2%	261 600 zł	55 m kw.
Łódź	3 722	3482	6,4%	-4,0%	-0,6%	165 600 zł	47,7 m kw.

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



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera.

Marcin Jańczuk
Metrohouse