



wrzesień 2017

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Ekspert Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



Jarosław Sadowski
Expander Advisors

Kredyty ze stałym oprocentowaniem miały być receptą na czekające nas podwyżki stóp procentowych. Z obserwacji Expandera wynika jednak, że klienci nie są nimi zainteresowani. Takie kredyty są dostępne już tylko w trzech bankach, gdyż Alior Bank właśnie wycofał swój produkt. Dodatkowo, BZ WBK wprowadził podwyżkę oprocentowania stałego nowo udzielanych kredytów.

Obecnie mamy najniższe w historii stopy procentowe. Jest więc bardzo prawdopodobne, że za kilka lat będą zdecydowanie wyższe. Wzrosną więc raty kredytów hipotecznych. Aby się przed tym uchronić, teoretycznie można skorzystać z kredytu oferującego oprocentowanie stałe. Problemem jest jednak to, że na naszym rynku nie ma takich, które gwarantują stałe warunki w całym okresie spłaty. Najdłuższy okres stabilizacji (7 lat) ofertował Alior Bank. Niestety, właśnie wycofał swoją ofertę. W innych bankach jest to 5 lat (Deutsche Bank i BZ WBK) lub 2 lata (PKO BP). Po upływie takiego okresu oprocentowanie zostanie zaktualizowane, czyli najprawdopodobniej wzrośnie wraz z poziomem stóp procentowych.

Jednocześnie oprocentowanie stałe jest wyższe niż zwykłych kredytów hipotecznych. W przypadku BZ WBK rata kredytu na 300 000 zł na 30 lat jest o ok. 157 zł wyższa. Ta różnica to koszt „ubezpieczenia” od podwyżki stóp procentowych. Teoretycznie początkowo płacimy więcej, aby w przyszłości płacić mniej niż ci, którzy wybrali kredyt ze zmienną stawką. W praktyce oferowany przez banki okres stabilizacji oprocentowania jest tak krótki, że wielu kredytobiorców dochodzi do wniosku, że „ochrona” jaką daje taki kredyt, jest zbyt słaba w stosunku do ceny jaką trzeba za nią zapłacić. Nawet jeśli zdecydują się na stałe oprocentowanie, to maksymalnie za 5 lat i tak najprawdopodobniej czeka ich podwyżka raty.

Niestety, obecnie nie widać wyjścia z tej sytuacji. Banki tłumaczą, że nie są w stanie zaoferować stałego oprocentowania na cały okres spłaty. Klientów nie interesuje natomiast istotnie wyższa rata w zamian za kilkuletnią ochronę. Wielu też wciąż nie zdaje sobie sprawy z tego, że w skrajnym przypadku ich miesięczne zobowiązanie może wzrosnąć nawet o ponad 50%. Do tego wystarczy powrót WIBOR do poziomu 6%, a tymczasem wyższe wskazania już obowiązywały, w 2008 r. czy 2004 r.

Jeśli chodzi o zwykłe kredyty hipoteczne, to druga połowa roku wygląda dużo lepiej niż pierwsza, w której niemal bez przerwy banki wprowadzały podwyżki marż. Od lipca nie widać już zbyt wielu zmian. Warto też dodać, że dobra koniunktura gospodarcza i niskie bezrobocie powodują, że zainteresowanie klientów kredytami hipotecznymi jest nadal bardzo wysokie. Według BIK, wartość wniosków złożonych od stycznia jest wyższa o niemal 15% niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. W porównaniu do sierpnia 2016, wartość wniosków złożonych w tym miesiącu obecnego roku jest wyższa o 7%.

Tab. 1. Kredyty z wkładem własnym 25%

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

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
PKO Bank Polski	56 362 zł	1,84%	3,57%
ING Bank Śląski	57 077 zł	1,85%	3,66%
BGŻ BNP PARIBAS	57 106 zł	2,20%	3,93%
Raiffeisen Polbank	59 194 zł	1,89%	3,62%
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%

Credit Agricole	61 574 zł	2,10%	3,83%
Euro Bank	63 859 zł	2,39%	4,12%
Deutsche Bank	65 093 zł	2,10%	3,83%
mBank	65 604 zł	2,25%	3,98%
BZ WBK	66 000 zł	2,19%	3,92%
Alior Bank	76 221 zł	3,00%	4,73%

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, wrzesień, 2017r.

Tab. 2. Kredyty 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	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%
mBank	65 338 zł	2,25%	3,98%
BZ WBK	65 733 zł	2,19%	3,92%
Euro Bank	66 215 zł	2,57%	4,30%
Raiffeisen Polbank	66 221 zł	2,39%	4,12%
Deutsche Bank	70 399 zł	2,30%	4,03%
Alior Bank	80 361 zł	3,30%	5,03%

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, wrzesień, 2017r.

Tab. 3. Kredyty z oprocentowaniem stałym

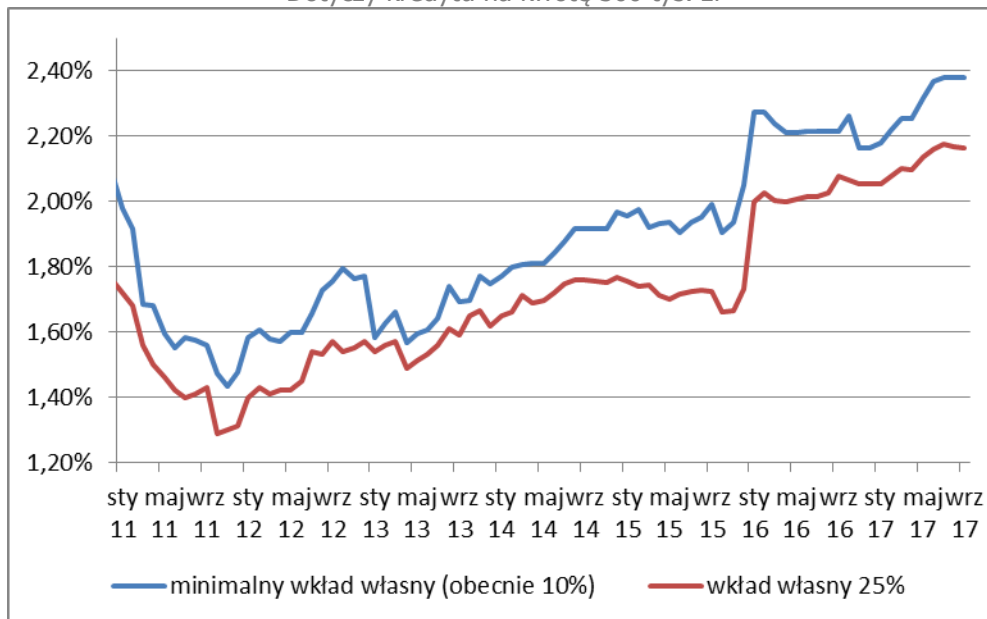
Kredyt na kwotę 300 tys. zł, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie	Jak długo obowiązuje stałe oproc.
PKO Bank Polski	59 408 zł	1,84%	3,78%	2 lata
Deutsche Bank	75 255 zł	2,10%	4,53%	5 lat
BZ WBK	78 845 zł	1,99%	4,85%	5 lat

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, wrzesień, 2017r.

Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

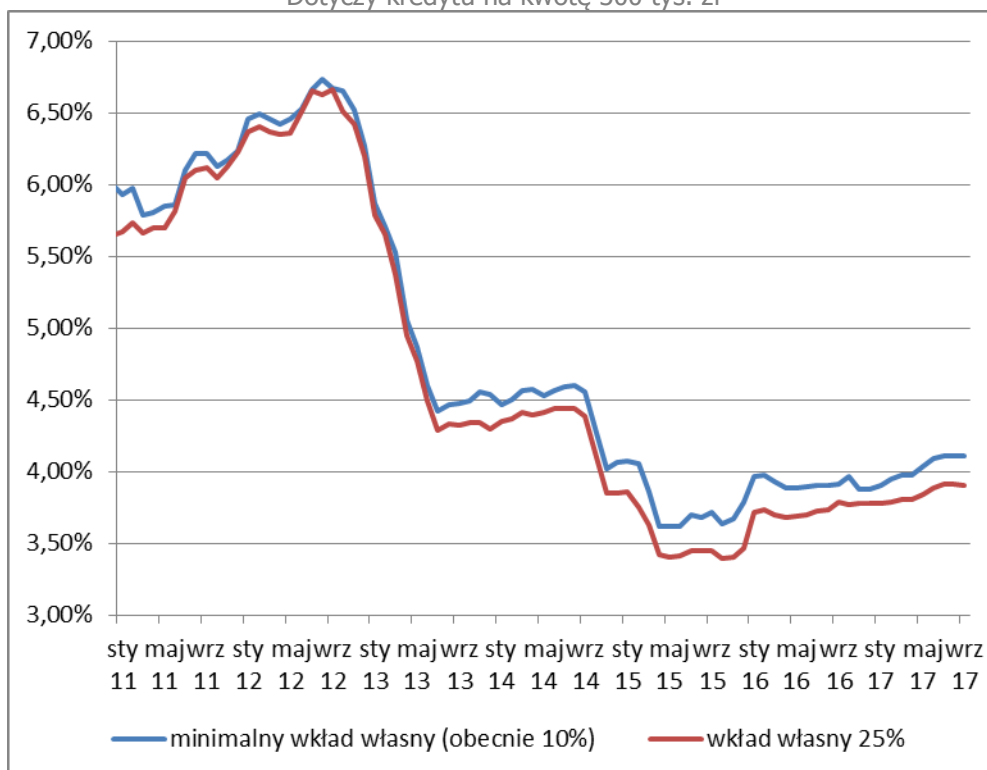
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, wrzesień, 2017r.

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, wrzesień, 2017r.

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

CENY TRANSAKCYJNE



Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise

Bardzo dobre wskaźniki obserwowane na rynku deweloperskim idą w parze z dobrą koniunkturą na wtórnym rynku mieszkań. Sierpień obfitował w liczne transakcje, a zainteresowanie klientów utrzymywało się na nadszpiewaniu wysokich poziomach. W porównaniu do cen sprzed miesiąca spośród siedmiu analizowanych miast w czterech odnotowaliśmy wzrosty, w jednej obniżki cen, natomiast w kolejnych dwóch zmiany były nie większe niż 1 proc.

Jednym miastem, gdzie ceny mieszkań wyraźnie spadły w porównaniu do ostatniego raportu jest **Wrocław**. Obecnie klienci płacą za m kw. 5731 zł, co oznacza kwotę niższą o 3,1 proc. Coraz większe zainteresowanie dużymi mieszkaniami ma wpływ na średni metraż nabywanych lokali – 60 m kw. Tylko w Gdyni kupowaliśmy większe mieszkania. Popularnością cieszą się mieszkania 2-3-pokojowe, a w transakcjach dokonywanych przez klientów Metrohouse mniej jest popularnych niegdyś kawalerek. W ostatnich transakcjach ceny za m kw. standardowych lokali zaczynały się od 3800 zł. Nadal na rynku można znaleźć sporo ofert po stosunkowo niewygórowanych kwotach, zwykle w starych przedwojennych kamienicach, ale wysokie koszty remontu takich mieszkań powodują, że sprzedający czują potrzebę obniżania cen ofertowych.

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

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu VI 2017-VIII 2017	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5731	-3,1%	5,5%	334 000 zł	60
Kraków	6437	4,6%	8,2%	327 000 zł	50
Warszawa	7669	3,3%	4,6%	436 500 zł	57
Poznań	5302	-0,4%	6,4%	288 000 zł	57
Gdańsk	5550	1,8%	2,5%	280 000 zł	51
Gdynia	5515	7,0%	3,2%	345 000 zł	62
Łódź	3893	0,3%	9,9%	195 000 zł	51

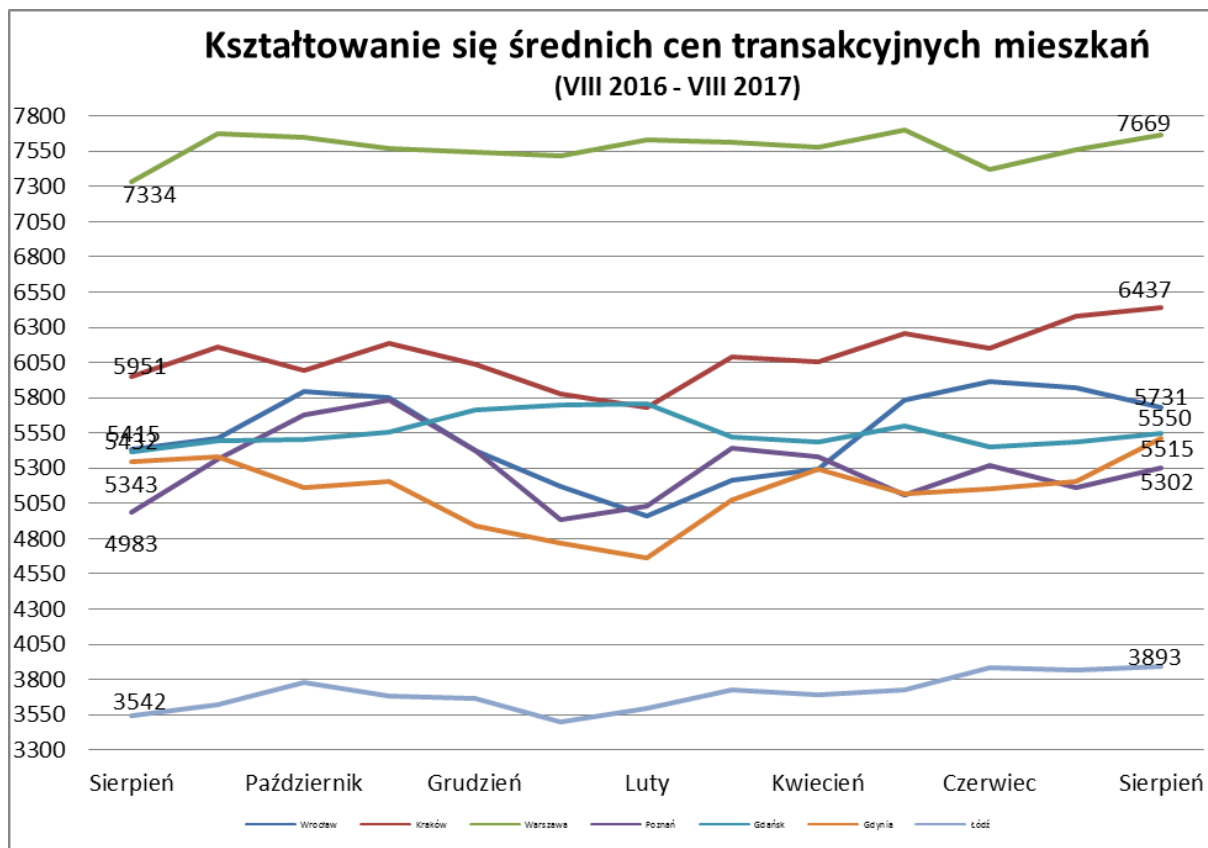
Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, wrzesień, 2017r.

Liderem wyższych cen jest **Gdynia**. Rzeczywiście, w ostatnim czasie wiele transakcji dotyczyło mieszkań wybudowanych w ostatnich latach, w dobrym stanie technicznym, nabywanych często znacznie powyżej 6000 zł za m kw. Taka kompozycja koszyka transakcji spowodowała, że średnia cena wzrosła do poziomu 5515 zł, ale nie ma wyraźnych przesłanek, by twierdzić, że będziemy mieć do czynienia z kontynuacją zakupów pozwalających na utrzymanie trendu wzrostowego. Wyższe o 4,6 proc. ceny widoczne są w **Krakowie**, gdzie kupujemy mieszkania za 6437 zł za m kw. Najniższe ceny w transakcjach zaczynały się od 5000 zł za m kw. i przy standardowych lokalach kończyły się na poziomie 8500 zł. Jednocześnie najbardziej topowe lokalizacje mogły poszczycić się „warszawskimi” cenami rzędu kilkunastu tysięcy złotych, ale to margines wszystkich ofert. Wzrosty cen w Krakowie mają miejsce w sytuacji kiedy dość znaczna liczba transakcji miała miejsce w budynkach z wielkiej płyty, co pokazuje, że rynek jest „rozgrzany do czerwoności”.

Drożej też jest w **Warszawie** (7669 zł). W stolicy jak zwykle średnią cenę podbijają transakcje apartamentów klasy premium, nabywane za kwoty powyżej 15000 zł za m kw. Także w tym sektorze rynku ruch jest zauważalny. Jednak nie tylko najdroższe oferty cieszą się zainteresowaniem. Po przeciwnej stronie mamy ceny z poziomu 5000 zł, które są osiągalne w przypadku mieszkań w blokach z płyty na osiedlach sypialnianych stolicy. Natomiast na rynku mieszkań w **Gdańsku** za m kw. trzeba było zapłacić 5550 zł. Jednak tu kupujemy mniejsze mieszkania – średnia to zaledwie 51 m kw.

Bez większych zmian cenowych obyło się w **Poznaniu i Łodzi**. W stolicy wielkopolskiej średnia cena za m kw. to 5302 zł, a w Łodzi 3893 zł, ale w tym przypadku warto dodać, że jest to o 10 proc. więcej niż we wrześniu ubiegłego roku.

Wykres 3. Średnie ceny transakcyjne mieszkań VIII 2016 – VIII 2017



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, wrzesień 2017 r.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A