



Czerwiec 2018

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Ekspert Finansowy



KREDYTY HIPOTECZNE

Na rynku kredytów hipotecznych najważniejszą wiadomością jest to, że zainteresowanie takim finansowaniem jest w ostatnim czasie ogromne. Według BIK wartość wniosków złożonych w maju była aż o 25% wyższa niż przed rokiem. Mimo to oferty w większości banków pozostają stabilne. Jedynie mBank zdecydował się podwyższyć marżę. Ciekawostką jest natomiast wprowadzenie przez ING Bank Śląski kredytu z oprocentowaniem stałym przez okres 5 lat.

Zwiększone zainteresowanie kredytami hipotecznymi zwykle przekłada się na to, że trudniej jest uzyskać takie finansowanie, zwłaszcza jeśli nie mamy bardzo wysokich dochodów i dużego wkładu własnego. Szczególnie dotyczy to tych banków, które mają atrakcyjną ofertę. Czasami są one wręcz zasypywane wnioskami. Wtedy mogą sobie wybierać najlepszych klientów, a tych nieco słabszych odrzucać. Dlatego najbezpieczniej jest obecnie

wnioskować do trzech banków jednocześnie. Dwa powinny oferować atrakcyjne warunki. Trzeci to wariant awaryjny. Powinien on być wybrany na podstawie aktualnej sprawności procesu rozpatrywania wniosków.

Osoby, które planują zaciągnąć kredyt hipoteczny może też zainteresować informacja o tym, że ING Bank Śląski wprowadził ofertę kredytu hipotecznego z oprocentowaniem stałym przez okres 5 lat. O ofercie warto wspomnieć, gdyż jest znacznie tańsza niż konkurencyjna, dostępna w BZ WBK. Koszt kredytu ING w okresie stałego oprocentowania, czyli przez 5 lat wynosi 62,4 tys. zł., a w BZ WBK aż 78,8 tys. zł. Kluczowa jest jednak różnica w porównaniu do najtańszej oferty z oprocentowaniem zmiennym. Oferta ING jest tylko o 8 tys. zł droższa, a BZ WBK aż o 24 tys. zł. Te kwoty to koszt ubezpieczenia się od ryzyka zmiany stóp procentowych.

Choć nowa oferta wygląda dość atrakcyjnie, to jednak nie wróży jej zbyt dużej popularności. Problem polega bowiem na tym, że osoby zainteresowane kredytami nie chcą płacić więcej za kredyt z oprocentowaniem stałym. Nie obawiają się bowiem dużego wzrostu poziomu stóp procentowych w okresie najbliższych 5 lat. Z pewnością uspokajają ich np. wypowiedzi prezesa NBP, który niedawno stwierdził, że prawdopodobnie stopy procentowe w Polsce nie zmienią się do 2020 r.

Tab. 1. Kredyty 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 |
|--------------------|--|-------|----------------|
| BZ WBK | 54 443 zł | 1,99% | 3,69% |
| ING Bank Śląski | 55 544 zł | 1,80% | 3,58% |
| Raiffeisen Polbank | 55 896 zł | 1,69% | 3,39% |
| PKO Bank Polski | 55 928 zł | 1,84% | 3,54% |
| BGŻ BNP PARIBAS | 56 873 zł | 1,80% | 3,50% |
| Bank Pekao | 58 386 zł | 1,85% | 3,55% |
| Millennium | 60 090 zł | 2,20% | 3,90% |
| BOŚ | 60 728 zł | 2,00% | 3,78% |
| Euro Bank | 63 710 zł | 2,39% | 4,09% |
| Deutsche Bank | 65 093 zł | 2,10% | 3,83% |
| mBank | 67 143 zł | 2,20% | 3,90% |
| Alior Bank | 74 172 zł | 3,00% | 4,70% |

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Tab. 2. Kredyty 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 |
|--------------------|--|--------|----------------|
| Bank Pekao | 60 619 zł | 1,85%* | 3,55%* |
| Millennium | 61 246 zł | 2,30% | 4,00% |
| PKO Bank Polski | 61 370 zł | 2,01% | 3,71% |
| Raiffeisen Polbank | 62 898 zł | 2,19% | 3,89% |
| Euro Bank | 67 561 zł | 2,67% | 4,37% |
| Bz WBK | 67 574 zł | 2,39% | 4,09% |
| mBank | 69 670 zł | 2,30% | 4,00% |
| Deutsche Bank | 70 399 zł | 2,30% | 4,03% |
| Alior Bank | 78 319 zł | 3,30% | 5,00% |

* przez pierwsze 51 miesięcy marża wynosi 2,05%, a oprocentowanie 3,75%

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Jarosław Sadowski
Expander Advisors Sp. z o.o.

CENY TRANSAKCYJNE



Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise

To nie są dobre wiadomości dla osób, które właśnie teraz przymierzają się do zakupu mieszkania. W dalszym ciągu we wszystkich analizowanych przez nas miastach ceny rosną. W stosunku do zeszłego roku wzrosty cen wynoszą od 6 proc., nawet do 14 proc. w Gdańsku, gdzie obecne ceny są najwyższe od momentu publikacji cen z rynku wtórnego w niniejszym raporcie (styczeń 2011). W Warszawie obecne ceny m kw. także znajdują się na wysokich poziomach. Podwyżki napędza dobra sytuacja w gospodarce oraz nieustający trend inwestowania w nieruchomości, który wspomaga sprzedaż zarówno w biurach deweloperów, ale także i na rynku wtórnym. Dla rynku duże znaczenie ma także obecny poziom stóp procentowych, dzięki któremu łatwiej jest finansować zakup kredytem hipotecznym.

Ponad 18 miliardów kredytów wypłaconych w pierwszych czterech miesiącach br. pokazuje, jak olbrzymim zainteresowaniem cieszy się rynek nieruchomości. Jeśli nałożymy na to dane o sposobie finansowania zakupów, z których wynika, że nawet ponad 70 proc. zakupów kupowanych jest za gotówkę, to dopiero możemy sobie wyobrazić skalę zakupów. W tej sytuacji nie może być zaskoczeniem, że duży popyt na mieszkania znajduje odzwierciedlenie w rosnących cenach. Dodatkowo coraz więcej nabywców poszukuje też możliwości poprawy obecnych warunków bytowych. Dobre wieści z rynku pracy oraz poprawa stanu domowych budżetów pozwala wielu rodzinom z optymizmem patrzeć w przyszłość i stwarza doskonałą okazję do zmiany mieszkania na większe, o lepszym standardzie, w bardziej korzystnej lokalizacji. Wiele osób zmieniających obecnie mieszkanie nie myśli wcale o sprzedaży obecnego lokum. Popyt na mieszkania do wynajmu w największych polskich miastach, mimo wzrastającej z kwartału na kwartał podaży takich mieszkań, nie słabnie. Daje to więc możliwości uzyskania dodatkowego dochodu.

Od ostatniego notowania cen do niniejszego opracowania największe wzrosty odnotowujemy we **Wrocławiu** i **Łodzi**. W stolicy Dolnego Śląska za m kw. mieszkania należy zapłacić już prawie 6000 zł (wzrost o 6,2 proc. m/m). Wrocław awansował do czołówki miast o największych wzrostach w skali roku. W maju tego roku płaciliśmy za m kw. średnio więcej o ponad 12 proc. niż w analogicznym okresie zeszłego roku. Lwią część zakupów stanowią mieszkania kupowane w celach inwestycyjnych. Intensywny rozwój lokalnego rynku pracy i rozwój inwestycji musiały skutkować coraz większym popytem na mieszkania. Efektem tego są nieuniknione wzrosty cen.

Tab. 3. Średnie ceny transakcyjne mieszkań V 2018 r.

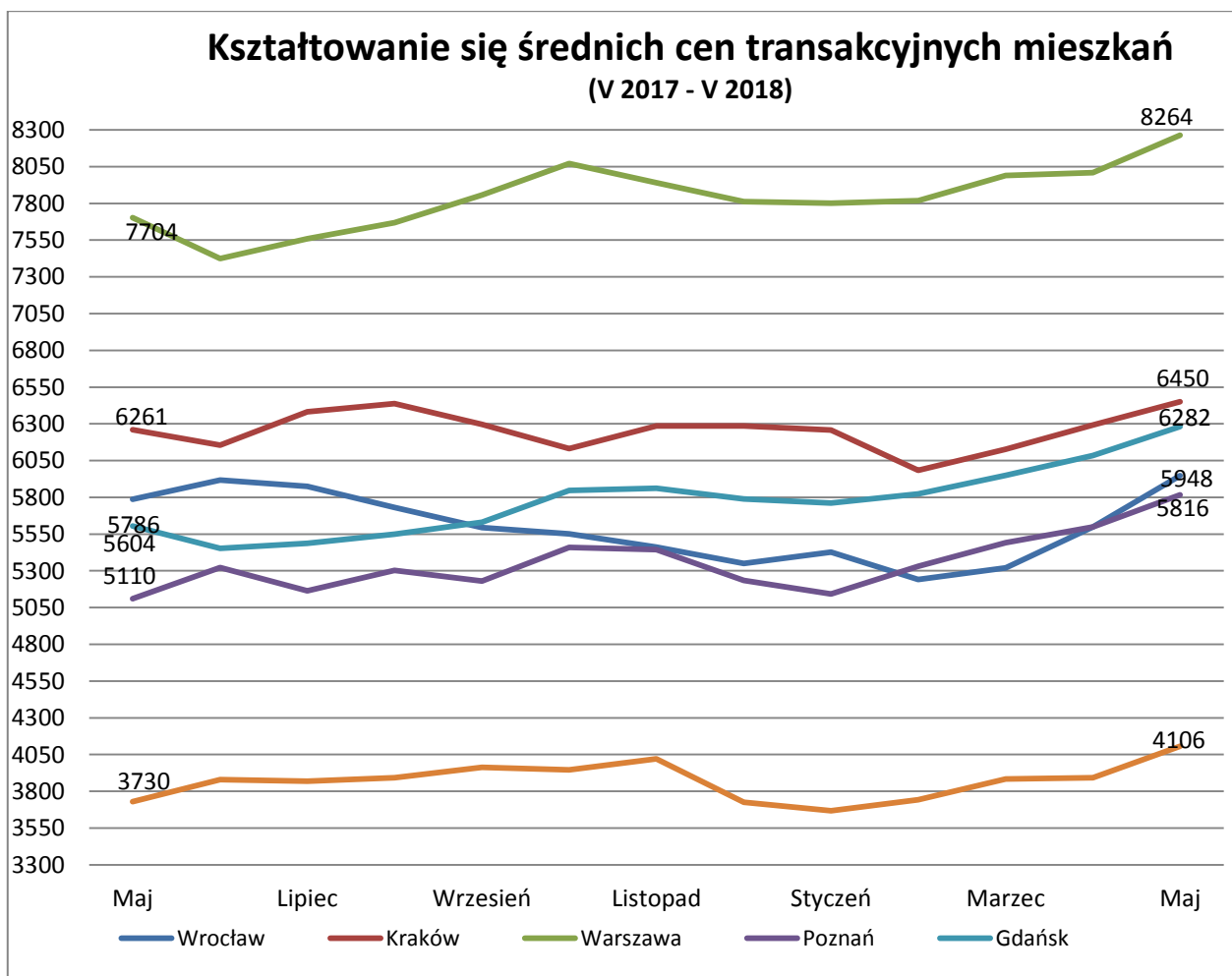
| Miasto | Średnia cena transakcyjna z okresu III-V 2018 | Zmiana proc. w cenach trans. m/m | Zmiana proc. w cenach trans. r/r | Średnia cena nabywanego mieszkania | Średni metraż nabywanego mieszkania |
|----------|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Wrocław | 5948 | 6,2% | 12,3% | 359 000 zł | 63 |
| Kraków | 6450 | 2,5% | 6,4% | 354 600 zł | 56 |
| Warszawa | 8264 | 3,2% | 9,0% | 457 400 zł | 57 |
| Poznań | 5816 | 3,9% | 8,0% | 328 000 zł | 60 |
| Gdańsk | 6282 | 3,3% | 14,5% | 343 200 zł | 56 |
| Łódź | 4106 | 5,5% | 11,2% | 224 300 zł | 55 |

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, maj 2018r.

O ponad 3 proc. w stosunku do ubiegłego miesiąca płacimy drożej za mieszkania w Poznaniu i Gdańsku. W **Poznaniu** cena za m kw. zbliża się do 6000 zł – obecnie wynosi już 5816 zł, o 8 proc. więcej niż przed rokiem. Z kolei rekordzistą wzrostów rok do roku jest **Gdańsk**, gdzie obecnie za m kw. lokum należy zapłacić 6282 zł. W porównaniu do analogicznego okresu zeszłego roku jest to aż o 14 proc. drożej. Jednocześnie obecne ceny na rynku wtórnym są najwyższe od momentu publikacji niniejszego raportu (od stycznia 2011 r.). Ruch na lokalnym rynku napędzają inwestorzy, dla których liczy się przede wszystkim bardzo dobra lokalizacja nabywanych mieszkań. Lista transakcji z ostatnich tygodni pokazuje, że w Gdańsku nadal możliwe jest znalezienie mieszkania w cenie poniżej 5000 zł za m kw. – zwłaszcza, jeżeli mówimy o większych metrażach. Najwyższe ceny w przeprowadzonych przez klientów Metrohouse i Expandera transakcjach przekraczały 12 000 zł.

W **Warszawie** już dawno nie było tak drogo. Średnio 8264 za m kw. – tyle płaciliśmy w ostatnich trzech miesiącach za mieszkania na rynku wtórnym. Coraz wyższe kwoty w cennikach deweloperów powodują, że także prywatni właściciele mieszkań usztywniają się w negocjacjach. Niewątpliwą zaletą mieszkań z drugiej ręki jest możliwość szybkiej przeprowadzki i obszerny wybór mieszkań w niemal każdych cenach. W Warszawie zakres cen sprzedawanych mieszkań jest duży i wynosił od 5 000 do 14 000 zł. Stosunkowo najniższe podwyżki dotyczą **Krakowa**. W stolicy Małopolski za m kw. płacimy średnio 6450 zł. Także wzrosty 12-miesięczne są, w porównaniu do innych miast, względnie niewielkie i wynoszą 6 proc.

Wykres 1. Średnie ceny transakcyjne mieszkań V 2017 – V 2018



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, maj 2018r.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.