



Grudzień 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**

- Średnia marża kredytów w MdM jest najwyższa w historii i wynosi 2,08%
- Podwyżki marż od grudnia wprowadziły Pekao, mBank, Deutsche Bank i Euro Bank. Od stycznia wprowadzi je również Bank BPH.

### **CENY OFERTOWE**

- W ostatnich miesiącach 2015 roku sprzedający mieszkania przestali obniżać ceny. W październiku w 15 analizowanych miastach średnia cena było wyższa o 0,3% w porównaniu z wrześniem, natomiast w listopadzie zmiana w stosunku do października wynosi +0,5%.

### **CENY TRANSAKCYJNE**

- We Wrocławiu kupujemy o 10 proc. droższe mieszkania niż w analogicznym okresie 2014 r.
- W Krakowie, Warszawie i w Łodzi ceny mieszkań przypominają poziomy sprzed roku
- Największe różnice pomiędzy cenami z ogłoszeń a realnymi cenami z transakcji mają miejsce w Krakowie (8 proc.) i Gdyni (8,9 proc.)

## KREDYTY HIPOTECZNE



**Średnia marża kredytów udzielanych w ramach programu „Mieszkanie dla młodych” jest najwyższa w historii, wynosi 2,08%. Wyraźnie wzrosły również marże zwykłych kredytów hipotecznych. Od początku grudnia podwyżki ogłosiły już Bank Pekao, Deutsche Bank, mBank, Euro Bank i Bank BPH. W przyszłym roku kredyty hipoteczne będą nie tylko droższe, ale również trudniej dostępne.**

Na początku grudnia o 0,35 p.p. marżę podwyższył Bank Pekao. Później kolejne instytucje poszły tą samą drogą. Deutsche Bank podniósł marżę aż o 0,65 p.p., mBank i Euro Bank<sup>1</sup> o 0,4 p.p. Dodatkowo od stycznia o 0,5 p.p. wzrosną one również w Banku BPH. W najbliższym czasie możemy spodziewać się podobnych zmian. Banki rekompensują sobie w ten sposób koszt tzw. podatku bankowego. Jeśli marże w przyszłym roku będą 0,4 p.p. wyższe niż

dotychczas, to kwota naliczonych odsetek wzrośnie o ok. 19,5 tys. zł w przypadku kredytu na 300 000 zł udzielonego na 25 lat.

Wzrost marż przełoży się również na spadek maksymalnej dostępnej kwoty kredytu. Dodatkowo część banków może znacząco zmniejszyć skalę aktywności w zakresie kredytów hipotecznych, a wtedy spadnie konkurencja w tym segmencie. W rezultacie w przyszłym roku uzyskanie kredytu mieszkaniowego może być trudniejsze niż obecnie.

Dla wielu osób, które już spłacają kredyty hipoteczne istotną informacją jest to, że kurs franka szwajcarskiego wyraźnie przekracza 4 zł. Tymczasem jeszcze 3 miesiące temu wynosił 3,84 zł. W rezultacie jeśli rata kredytu wynosi 400 franków, to w przeliczeniu na złote wzrosła o 76 zł (z 1536 zł do 1612 zł). Nie powinno więc dziwić, że frankowicze coraz bardziej niecierpliwie wyczekują spełnienia obietnicy prezydenta Dudy o możliwości preferencyjnego przewalutowania ich kredytów.

---

<sup>1</sup> Podwyżka w Euro Banku została wprowadzona 11 grudnia, a więc po dziesiątym dniu miesiąca, więc zgodnie z naszymi zasadami trafi do zestawienia ofert dopiero w przyszłym miesiącu i wpłynie dopiero na styczniową średnią.



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

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

| Bank               | Koszt kredytu<br>w pierwszych<br>5 latach | Marża | Oprocentowanie |
|--------------------|---|-------|----------------|
| Bank BPH           | 39 329 zł                                 | 0,85% | 2,58%          |
| Citi Handlowy      | 51 820 zł                                 | 1,60% | 3,33%          |
| ING Bank Śląski    | 55 837 zł                                 | 1,65% | 3,45%          |
| BGŻ BNP PARIBAS    | 56 151 zł                                 | 1,65% | 3,45%          |
| Bank Pekao         | 56 207 zł                                 | 1,80% | 3,53%          |
| PKO Bank Polski    | 56 362 zł                                 | 1,84% | 3,57%          |
| Credit Agricole    | 56 998 zł                                 | 1,55% | 3,23%          |
| BZ WBK             | 57 846 zł                                 | 1,69% | 3,42%          |
| Raiffeisen Polbank | 57 888 zł                                 | 1,80% | 3,53%          |
| BOŚ                | 57 973 zł                                 | 1,70% | 3,50%          |
| Bank Pocztowy      | 58 169 zł                                 | 1,77% | 3,49%          |
| Alior Bank         | 58 411 zł                                 | 1,89% | 3,62%          |
| Euro Bank          | 58 644 zł                                 | 1,60% | 3,33%          |
| Millennium         | 62 178 zł                                 | 1,89% | 3,62%          |
| Deutsche Bank      | 65 173 zł                                 | 2,30% | 4,02%          |
| mBank              | 67 956 zł                                 | 2,10% | 3,83%          |
| 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<br>w pierwszych 5<br>latach | Marża | Oprocentowanie |
|--------------------|---|-------|----------------|
| BZ WBK             | 57 579 zł                                 | 1,69% | 3,42%          |
| Bank Pekao         | 57 663 zł                                 | 1,85% | 3,58%          |
| Bank Pocztowy      | 59 615 zł                                 | 1,87% | 3,59%          |
| PKO Bank Polski    | 61 807 zł                                 | 2,01% | 3,74%          |
| Euro Bank          | 62 348 zł                                 | 1,66% | 3,39%          |
| Raiffeisen Polbank | 62 990 zł                                 | 2,10% | 3,83%          |
| Millennium         | 64 783 zł                                 | 2,09% | 3,82%          |
| BOŚ                | 65 176 zł                                 | 1,80% | 3,60%          |
| Alior Bank         | 65 553 zł                                 | 2,40% | 4,13%          |
| BGŻ BNP PARIBAS    | 65 910 zł                                 | 2,19% | 3,99%          |
| mBank              | 69 166 zł                                 | 2,20% | 3,93%          |
| Deutsche Bank      | 70 824 zł                                 | 2,50% | 4,22%          |
| 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**

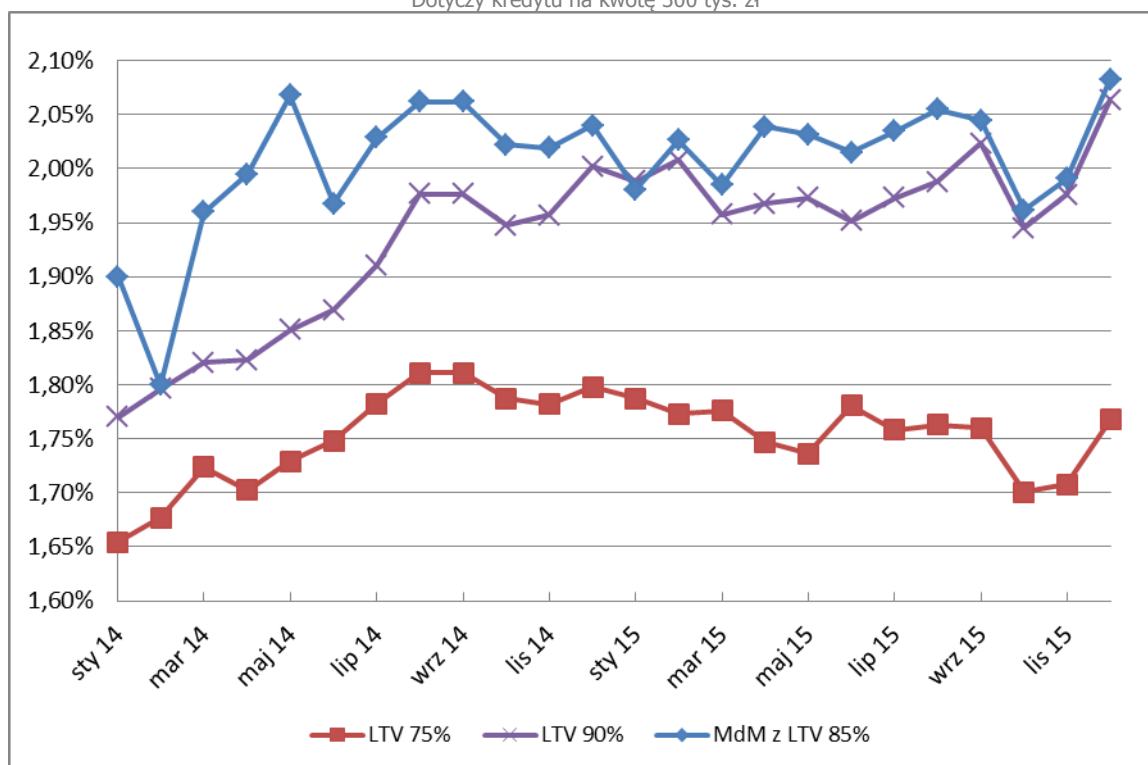
Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 15%, o pozycji decyduje koszt kredytu

| Bank               | Koszt kredytu w pierwszych 5 latach | Marża | Oprocentowanie |
|--------------------|-------------------------------------|-------|----------------|
| BZ WBK             | 57 657 zł                           | 1,69% | 3,42%          |
| Bank Pekao         | 58 061 zł                           | 1,90% | 3,63%          |
| BOŚ                | 58 658 zł                           | 1,80% | 3,60%          |
| Euro Bank          | 61 139 zł                           | 1,66% | 3,39%          |
| PKO Bank Polski    | 61 946 zł                           | 2,11% | 3,84%          |
| BGŻ BNP PARIBAS    | 61 995 zł                           | 1,95% | 3,75%          |
| Raiffeisen Polbank | 62 595 zł                           | 2,10% | 3,83%          |
| Millennium         | 64 843 zł                           | 2,09% | 3,82%          |
| Alior Bank         | 65 632 zł                           | 2,40% | 4,13%          |
| Deutsche Bank      | 73 232 zł                           | 2,74% | 4,46%          |
| 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**

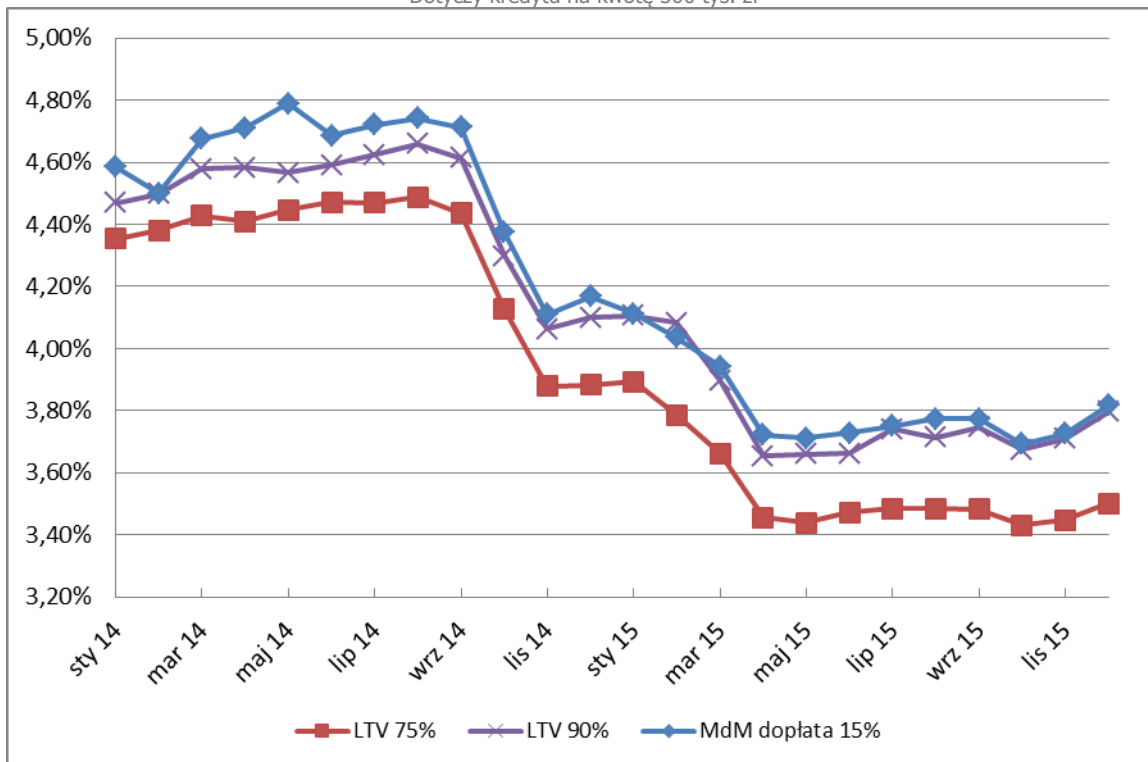
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

## Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

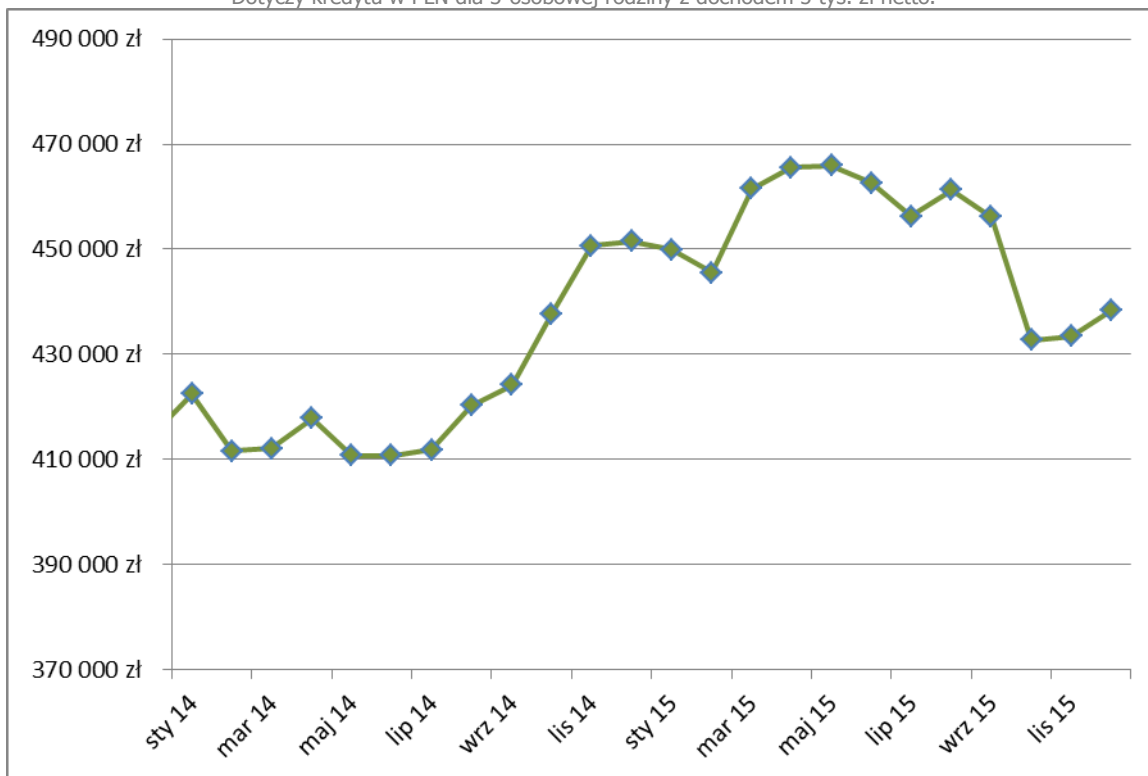
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



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**

Expander Advisors Sp. z o.o.

## CENY OFERTOWE



W ostatnich miesiącach 2015 roku sprzedający mieszkania przestali obniżać ceny. W październiku w 15 analizowanych miastach średnia cena było wyższa o 0,3% w porównaniu z wrześniem, natomiast w listopadzie zmiana w stosunku do października wyniosła 0,5%. W 10 z 15 miast ceny ofertowe są wyższe. Po raz kolejny zauważalnie wzrosły stawki za metr kwadratowy mieszkania w Łodzi – o 1,3%. W Gdańsku i Gdyni stawki wywoławcze są odpowiednio o 1,9% i 1,4% wyższe niż przed miesiącem. Miastami, gdzie listopadowe ceny ofertowe są niższe w porównaniu z październikiem są: Sopot (-0,9%), Toruń (-0,5%), Wrocław i Szczecin (-0,4%).

Analizując oczekiwania sprzedających w 15 miastach i porównując je z danymi sprzed roku, widać duże różnice w kierunku zmian w poszczególnych lokalizacjach. Wskaźnik zmiany ceny dla wszystkich 15 monitorowanych miast wynosi +1,3%, przy czym w tym czasie w Łodzi nastąpiła podwyżka cen o 5,6%, w Sopocie o 6,1%, a z kolei w Katowicach i Toruniu ceny spadły o 2,7% i 2%.

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

|                | WROCŁAW | KRAKÓW | WARSZAWA | POZNAŃ | GDAŃSK | GDYNIA | SOPOT |
|----------------|---------|--------|----------|--------|--------|--------|-------|
| 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 |
| sierpień 15    | 5 790   | 6 520  | 7 544    | 5 235  | 5 410  | 5 480  | 8 760 |
| wrzesień 15    | 5 785   | 6 490  | 7 556    | 5 280  | 5 420  | 5 470  | 8 700 |
| październik 15 | 5 795   | 6 464  | 7 540    | 5 220  | 5 500  | 5 350  | 8 800 |
| listopad 15    | 5 770   | 6 545  | 7 610    | 5 280  | 5 600  | 5 425  | 8 720 |

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

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

|                | <b>ŁÓDŹ</b> | <b>LUBLIN</b> | <b>SZCZECIN</b> | <b>TORUŃ</b> | <b>OLSZTYN</b> | <b>OPOLE</b> | <b>BIAŁYSTOK</b> | <b>KATOWICE</b> |
|----------------|-------------|---------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|------------------|-----------------|
| 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        | 4 320            | 3 810           |
| sierpień 15    | 3 710       | 4 820         | 4 200           | 4 200        | 4 222          | 4 200        | 4 350            | 3 780           |
| wrzesień 15    | 3 730       | 4 840         | 4 220           | 4 240        | 4 195          | 4 180        | 4 380            | 3 750           |
| październik 15 | 3 750       | 4 890         | 4 268           | 4 226        | 4 280          | 4 200        | 4 330            | 3 800           |
| listopad 15    | 3 800       | 4 910         | 4 250           | 4 205        | 4 310          | 4 210        | 4 380            | 3 795           |

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

**Marta Kosińska**

Ekspert Szybko.pl



## CENY TRANSAKCYJNE



Odpowiedź na pytanie o tendencje na rynku mieszkań nie jest jednoznaczna. Wszystko uzależnione jest od uwarunkowań lokalnych. Jeżeli porównamy ceny nabywanych mieszkań sprzed roku do obecnych, największe polskie miasta można podzielić na dwie grupy. Pierwsza to ta, w której kupowane są coraz droższe lokale – są to Wrocław, Gdańsk i Gdynia. Z naszych statystyk wynika, że np. w stolicy Dolnego Śląska kupowane są o 10% droższe lokale niż przed rokiem. Natomiast druga grupa to lokalizacje, w których ceny się właściwie nie zmieniły (Kraków, Warszawa, Łódź) lub zmiana nie jest znacząca (Poznań).

Ostatnie transakcje przyniosły dość znaczące zmiany w cenach mieszkań w poszczególnych miastach. Dwie największe z nich dotyczą **Wrocławia i Krakowa**, gdzie nabywcy postawili na znacznie droższe nieruchomości niż dotychczas. W tym pierwszym mieście średnia cena sprzedawanego mieszkania przekroczyła 5 600 zł za metr kwadratowy, a w Krakowie ponownie mamy do czynienia z przeciętnym kosztem przekraczającym sumę 6 000 zł za mkw. O ile w Małopolsce widoczny jest powrót do poziomu cen sprzed kilku miesięcy, o tyle zaskoczeniem jest wzrost średniej we Wrocławiu. Po raz ostatni podobne poziomy cen były widoczne w 2011 r. Nieznaczne zmiany miały miejsce w **Gdańsku i Łodzi**. W tym pierwszym od kilku miesięcy cena metra kwadratowego w transakcjach sukcesywnie wzrastała. Jeszcze do niedawna ceny nie przekraczały poziomu 5 000 zł, dziś wydaje się, że nie będzie łatwo powrócić do średnich cen w rejonach 4 800 zł. W Łodzi od kilku miesięcy ceny oscylują pomiędzy sumami 3 500 zł a 3 600 zł.

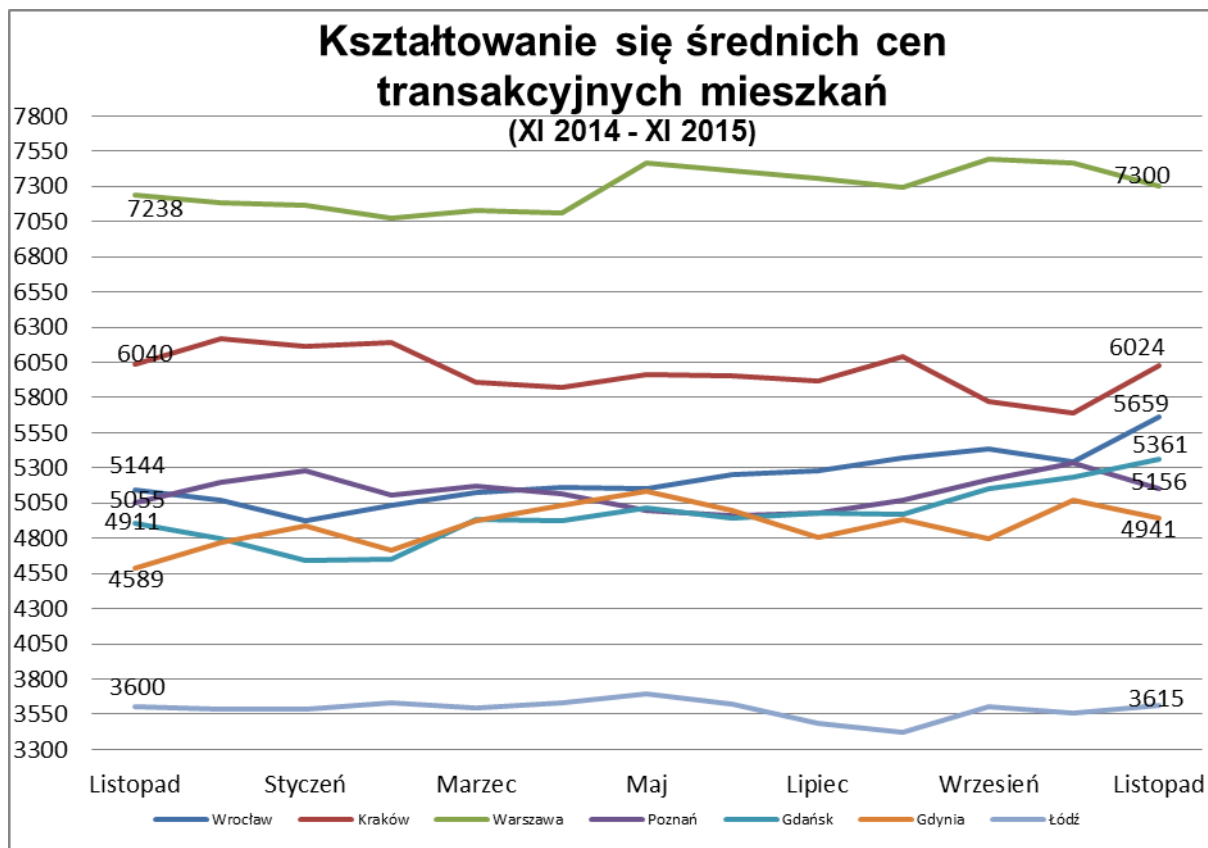
W trzech analizowanych miastach odnotowaliśmy spadki cen w stosunku do poprzedniego notowania. Największe procentowe obniżki dotyczą **Poznania**. Poprzednie wartości w granicach 5 300 zł za mkw. były dość wysokie biorąc pod uwagę historyczne dane dotyczące stolicy Wielkopolski. Można oczekiwać, że korekta oznacza powrót do najczęściej odnotowywanego poziomu w granicach 4 900 zł - 5 100 zł za metr kwadratowy. Poniżej poziomu 5 000 zł znów spadły ceny transakcyjne w **Gdyni**. Obecnie kupujący nabywają swoje nowe mieszkania średnio po 4 941 zł za mkw. Natomiast w **Warszawie**, po dwóch miesiącach, w których koszty metra kwadratowego przekraczały 7 400 zł, w listopadzie ceny nieznacznie spadły do poziomu 7 300 zł.

W dalszym ciągu miastem, gdzie istnieją największe różnice pomiędzy cenami ofertowymi i transakcyjnymi jest Kraków. Obecnie wynoszą one 8%. Większe rozbieżności występują tylko w Gdyni (8,9%). Z kolei największe pod względem metrażu lokale sprzedawane są w Poznaniu (średnio prawie 60 mkw.). Dla porównania, w Łodzi średni metraż to zaledwie 48 mkw.

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

| Miasto          | Średnia cena ofertowa z okresu IX-XI 2015 | Średnia cena transakcyjna z okresu IX-XI 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 |
|-----------------|---|---|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Wrocław</b>  | 5770                                      | <b>5659</b>                                   | <b>1,9%</b>                                   | 6,0%                             | <b>10,0%</b>                     | 261 600 zł                         | 50 m kw.                            |
| <b>Kraków</b>   | 6545                                      | <b>6024</b>                                   | <b>8,0%</b>                                   | 5,9%                             | <b>-0,3%</b>                     | 326 100 zł                         | 55,2 m kw.                          |
| <b>Warszawa</b> | 7610                                      | <b>7300</b>                                   | <b>4,1%</b>                                   | -2,2%                            | <b>0,9%</b>                      | 394 900 zł                         | 53,8 m kw.                          |
| <b>Poznań</b>   | 5280                                      | <b>5156</b>                                   | <b>2,3%</b>                                   | -3,4%                            | <b>2,0%</b>                      | 311 800 zł                         | 59,6 m kw.                          |
| <b>Gdańsk</b>   | 5600                                      | <b>5361</b>                                   | <b>4,3%</b>                                   | 2,5%                             | <b>9,2%</b>                      | 297 500 zł                         | 56,3 m kw.                          |
| <b>Gdynia</b>   | 5425                                      | <b>4941</b>                                   | <b>8,9%</b>                                   | -2,6%                            | <b>7,7%</b>                      | 253 200 zł                         | 51,3 m kw.                          |
| <b>Łódź</b>     | 3760                                      | <b>3615</b>                                   | <b>3,9%</b>                                   | 1,5%                             | <b>0,4%</b>                      | 177 000 zł                         | 48 m kw.                            |

**Wykres 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań XI 2014 – XI 2015**



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera.

**Marcin Jańczuk**  
Metrohouse Franchise S.A.