



Październik 2018

# POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

**metrohouse**  
sprawdzone nieruchomości

**expander**  
Ekspert Finansowy



**Jarosław Sadowski**  
Expander Advisors

## KREDYTY HIPOTECZNE

Po wielu miesiącach niewielkich zmian w zakresie ofert kredytów hipotecznych nareszcie pojawiła się znacząca obniżka. BGŻ BNP Paribas właśnie wprowadził promocję, w ramach której można uzyskać marżę wynoszącą 1,5%. Tak niskiej stawki nie było w naszym zestawieniu od dwóch lat. Dzięki temu, że obniżki wcześniej wprowadziły również Santander i mBank, to kredyty hipoteczne są teraz najtańsze od początku 2016 r., czyli od wprowadzenia podatku bankowego. Średnia marża dla kredytów z wysokim (25%) wkładem własnym wynosi tylko 2,02%.

Według najnowszych danych w III kwartale deweloperzy sprzedali aż o 17% mniej mieszkań niż przed rokiem. Mimo to, kredyty hipoteczne nadal rozchodzą się jak świeże bułeczki. Według BIK we wrześniu wartość złożonych wniosków była o 24% wyższa niż przed rokiem. Rozbieżność dotycząca spadku sprzedaży nowych mieszkań i wartości udzielanych kredytów wynika z kilku czynników. Po pierwsze, zainteresowanie kredytami rośnie, ale nie aż tak szybko jak wynika to, z wartości udzielanych kredytów. Wzrost o 24% wynika w dużej mierze z tego, że rosnące ceny mieszkań zmuszają Polaków do zaciągania coraz wyższych kredytów. Jeśli spojrzymy na liczbę złożonych wniosków, to rośnie ona o 7,7%.

Wspomniana rozbieżność wynika też z tego, że wzrost zakupów na kredyt rekompensuje spadek zakupów za gotówkę. Inwestorzy, którzy w niewielkim stopniu wspomogli się kredytami, do niedawna odpowiadali za bardzo wysoką sprzedaż nowych mieszkań. Wzrost cen nieruchomości spowodował jednak, że dla nich nie jest to już tak atrakcyjna lokata kapitału jak kilka lat temu. Obecnie zakupów dokonują przede wszystkim zwykli Polacy, których zachęca do tego bardzo dobra sytuacja na rynku pracy i tanie kredyty hipoteczne.

Obecnie kredyty są wyjątkowo tanie, nie tylko dzięki rekordowo niskim stopom procentowym, ale również za sprawą zmian wprowadzanych przez banki. BGŻ BNP Paribas właśnie uruchomił promocję, w ramach której można uzyskać marżę na poziomie 1,5%. Aby z niej skorzystać trzeba posiadać przynajmniej 20% wkładu własnego, skorzystać z ofertowanej przez bank ubezpieczenia mieszkania i otworzyć w tym banku konto, na które musi wpływać wynagrodzenie. Dzięki temu, że obniżki wcześniej wprowadziły również mBank i Santander, to średnia marża dla kredytów z wysokim wkładem własnym spadła do poziomu 2,02%. To najniższy poziom od czasu wprowadzenia podatku bankowego, czyli od początku 2016 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
BGŻ BNP PARIBAS	52 835 zł	1,50%	3,22%
Raiffeisen Polbank	56 148 zł	1,69%	3,39%
PKO Bank Polski	56 217 zł	1,84%	3,56%
ING Bank Śląski	56 262 zł	1,85%	3,64%
Santander	57 723 zł	1,99%	3,71%
Bank Pekao	58 886 zł	1,85%	3,57%
Millennium	60 381 zł	2,20%	3,92%
Euro Bank	65 681 zł	2,39%	4,10%
mBank	68 092 zł	1,90%	3,61%
Alior Bank	74 172 zł	3,00%	4,71%
BGŻ BNP PARIBAS	46 835 zł	1,50%	3,22%



Raiffeisen Polbank	56 148 zł	1,69%	3,39%
--------------------	-----------	-------	-------

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	61 163 zł	1,85%	3,57%
Millennium	61 538 zł	2,30%	4,02%
PKO Bank Polski	61 661 zł	2,01%	3,73%
Santander	61 876 zł	2,29%	4,01%
Raiffeisen Polbank	63 154 zł	2,19%	3,91%
mBank	69 280 zł	2,00%	3,81%
Euro Bank	69 352 zł	2,72%	4,43%
Alior Bank	78 319 zł	3,30%	5,01%
Bank Pekao	61 163 zł	1,85%	3,57%

\* przez pierwsze 51 miesięcy marża wynosi 2,05%, a oprocentowanie 3,77%

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

**Jarosław Sadowski**  
Expander Advisors Sp. z o.o.

## CENY TRANSAKCYJNE



**Marcin Jańczuk**  
Metrohouse Franchise

To pierwszy od wielu miesięcy okres, kiedy ceny mieszkań w analizowanych w raporcie miastach nieco zahamowały. Poza Gdańskiem ceny odnotowywane w transakcjach są albo tylko na nieznacznie wyższym poziomie niż przed miesiącem (Łódź, Poznań), albo nieco niższe (Wrocław, Kraków, Warszawa). Nadal jednak w Poznaniu i Gdańsku są najwyższe od chwili pierwszej publikacji niniejszego raportu. Nabywcy mieszkań coraz częściej przekonują się do atutów rynku wtórnego. Wystarczającymi argumentami stają się niemal dostępne od ręki lokale oraz zwykle niższe niż w przypadku nowych mieszkań koszty remontowe.

Przy dość wysokich poziomach wycen mieszkań przeznaczonych na sprzedaż, wiele osób zadaje sobie pytanie, czy jest to dobry okres na zakup nieruchomości. Na pewno z wysokich cen korzystają sprzedający, którzy nie są zbyt skłonni do negocjowania wystawionych cen ofertowych. Negocjacje nadal są możliwe, ale w przypadku ofert wystawionych niedawno do sprzedaży, właściciele niechętnie zgadzają się na propozycje cenowe niższe niż oferowane stawki. Nie może to dziwić, ponieważ coraz częściej z lokalnych rynków docierają głosy o ograniczonej podaży mieszkań i niegasnącym popycie. Taki brak równowagi wpływa na decyzje sprzedających. Jednak rosnące ceny mają też inne, mniej pozytywne znaczenie dla rynku. Wyższe ceny oznaczają potrzebę zaciągnięcia większego kredytu. Nie każdy potencjalny nabywca jest przygotowany na takie rozwiązanie, co może w rezultacie skutkować wydłużaniem się czasu na decyzję o zakupie w nadziei na odwrócenie obecnego trendu. W takim przypadku rośnie zainteresowanie wynajmem.

**Tab. 3. Średnie ceny transakcyjne mieszkań IX 2018 r.**

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu VII 2018 – IX 2018	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5905	-2,6%	5,6%	376 000 zł	65
Kraków	6853	-3,0%	8,8%	329 000 zł	48
Warszawa	8300	-0,7%	5,6%	447 000 zł	54
Poznań	6186	3,4%	18,3%	313 500 zł	51
Gdańsk	6640	1,5%	17,9%	376 000 zł	58
Łódź	3970	0,9%	2,0%	228 500 zł	60

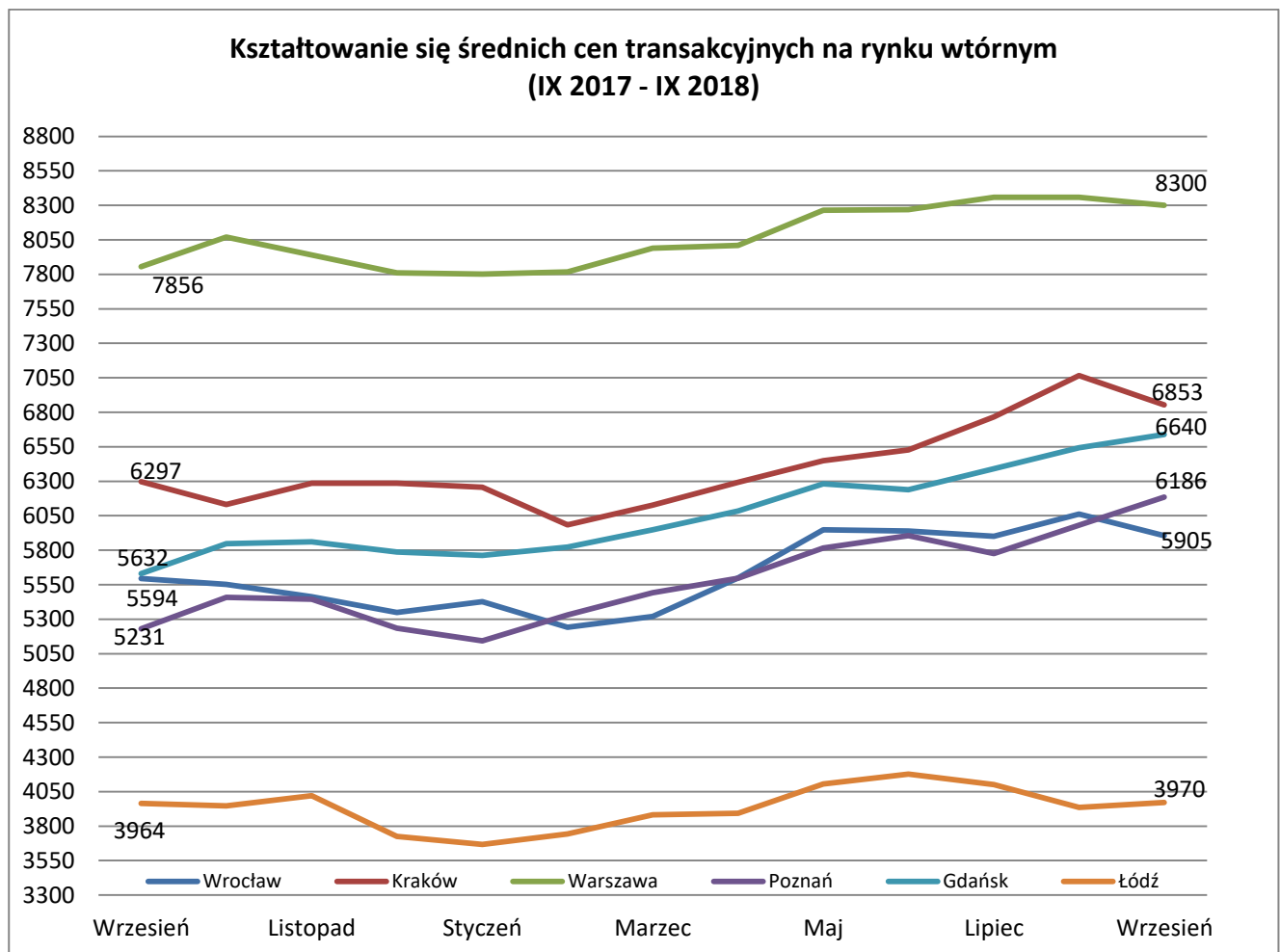
Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, październik 2018r.

Największe wzrosty cen tym razem odnotowaliśmy w **Poznaniu**. Nabywcy mieszkań w tym mieście płacą za m kw. na rynku wtórnym 6186 zł. Tym samym Poznań dołączył do grupy miast, w których cena za m kw. przekroczyła już 6000 zł. Nowością w Poznaniu są dużo mniejsze metraże mieszkań w ostatnich transakcjach. O ile jeszcze do niedawna przekraczały one dość istotnie 60 m kw., w nowych transakcjach nabywcy skupiali się na znacznie mniejszych mieszkaniach. We wrześniu średnia wyniosła „tylko” 51 m kw., co też niewątpliwie miało wpływ na kształtowanie się średniej ceny z m kw. w naszym zestawieniu, gdyż, jak wiadomo, ceny m kw. w mniejszych mieszkaniach są zwykle wyższe niż w lokalach 3-4 pokojowych. Niewielkie wzrosty zauważalne są też w **Gdańsku**, który przyzwyczaił już nas do rosnących oczekiwań cenowych zbywców mieszkań. 6640 za m kw. mieszkania w tym mieście to efekt dużego zainteresowania zakupami inwestycyjnymi, ale również coraz lepszego standardu mieszkań będących przedmiotem transakcji. Coraz lepsza koniunktura w gospodarce przekłada się również na lepsze nastroje nabywców mieszkań, którzy większą niż zwykle wagę przywiązują do lokalizacji i zmieniają mieszkania na większe, w nowszym budownictwie.

W kolejnych dwóch miastach wahania cen nie przekroczyły 1 proc. Zarówno w **Łodzi**, jak i **Warszawie** ceny wydają się stabilizować na pewnych poziomach dając poszukującym mieszkania nadzieję na zakup wymarzonego lokalu bez większej potrzeby weryfikacji planów zakupowych. W Łodzi za m kw. płacimy prawie 4000 zł (3970 zł), ale najbardziej zaskakujący jest fakt, że kupujemy tu coraz większe mieszkania. Obecne średnia to 60 m kw., choć zwykle Łodzianie gustowali w dużo mniejszych powierzchniach. W Warszawie poziom 8300 zł za m kw. utrzymuje się już od kilku miesięcy. Wprawdzie ceny transakcyjne powyżej 10000 zł za m kw. przestały już dziwić kupujących, to najczęściej transakcje dokonywane są w przedziale cenowym 7000-8500 zł. Nadal też nie brakuje transakcji, gdzie cena jest niższa niż 6000 zł za m kw. W takim przedziale jest realizowana co ósma transakcja.

We **Wrocławiu** i **Krakowie** tym razem nabywcy kupowali tańsze mieszkania. Za m kw. lokalu na rynku wtórnym w stolicy Dolnego Śląska płacimy 5905 zł. Jeżeli porównamy to z sytuacją sprzed roku ceny mieszkań w tym mieście są wyższe o ponad 5 proc. Tymczasem w Krakowie wielomiesięczne wzrosty cen zostały zakończone dopiero teraz, kiedy odnotowaliśmy korektę w postaci 3-proc. spadków. Nadal jednak poziomy cen, bliskie 7000 zł za m kw. są jednymi z najwyższych w historii.

### Wykres 1. Średnie ceny transakcyjne mieszkań IX 2017 – IX 2018



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, wrzesień 2018r.

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

## RYNEK PIERWOTNY



**Andrzej Prajsnar**  
RynekPierwotny.pl

W ostatnim czasie sytuacja na rynku deweloperskim wydaje się szczególnie ciekawa. Inwestorzy mieszkaniowi muszą bowiem funkcjonować w warunkach rosnących cen działek i coraz wyższych kosztów budowy (dotyczących m.in. materiałów budowlanych oraz robocizny). Eksperti portalu RynekPierwotny.pl sprawdzili, jak wspomniana sytuacja wpłynęła na ofertowe ceny nowych mieszkań z największych krajowych miast. Wyniki tej analizy bazującej na danych z III kw. 2018 roku, nie wydają się szczególnie optymistyczne dla nabywców lokali.

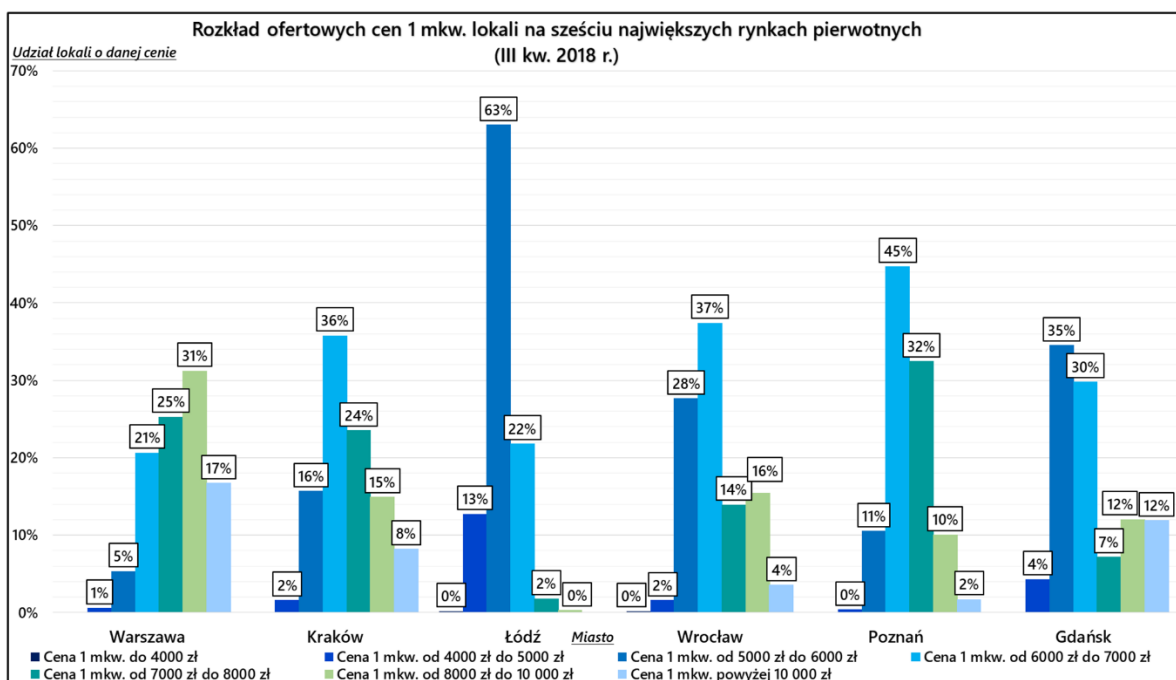
**Warszawskie mieszkania podrożały aż o 370 zł/mkw.**

Kwartalną analizę poziomu cen na największych rynkach pierwotnych, warto rozpocząć od zmian średnich ofertowych stawek za 1 mkw. mieszkania. W III kw. 2018 r. takie zmiany przedstawiały się szczególnie ciekawie. Dane portalu RynekPierwotny.pl wskazują, że średni ofertowy

koszt zakupu nowego mieszkania na terenie metropolii wynosił:

- ✓ **Warszawa - 8 601 zł/mkw.** (wzrost o 4,5% względem II kw. 2018 r.)
- ✓ **Kraków - 7 280 zł/mkw.** (wzrost o 4,0% względem II kw. 2018 r.)
- ✓ **Łódź - 5 610 zł/mkw.** (wzrost o 1,7% względem II kw. 2018 r.)
- ✓ **Wrocław - 6 893 zł/mkw.** (wzrost o 0,3% względem II kw. 2018 r.)
- ✓ **Poznań - 7 031 zł/mkw.** (wzrost o 2,9% względem II kw. 2018 r.)
- ✓ **Gdańsk - 7 134 zł/mkw.** (wzrost o 1,3% względem II kw. 2018 r.)

Jak nietrudno zauważyć, na terenie wszystkich analizowanych rynków pierwotnych miały miejsce dodatnie zmiany cen. Szczególnie znaczące wydają się wzrosty z Warszawy oraz Krakowa. Po pierwsze, te dodatnie zmiany dotyczą dwóch wiodących krajowych rynków. Po drugie, na terenie Warszawy oraz Krakowa odnotowano największe procentowe wzrosty (wynoszące odpowiednio 4,5% oraz 4,0%). Z punktu widzenia klientów stołecznych deweloperów, dość niepokojący wydaje się fakt, że średnia ofertowa cena nowego metrażu w ciągu jednego kwartału wzrosła aż o 373 zł/mkw. Spore kwotowe zmiany miały miejsce również na terenie Krakowa (+280 zł/mkw.) oraz Poznania (+201 zł/mkw.). To drugie miasto wyróżnia się najwyższym udziałem nowych mieszkań kosztujących od 6000 zł/mkw. do 7000 zł/mkw.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.pl

## Gdański rynek coraz bardziej rozwarstwa się cenowo

Oprócz średnich cen nowego metrażu w metropoliach, warto również przeanalizować ostatnie zmiany struktury cenowej mieszkań deweloperskich. Poniższe zestawienie dostarcza ciekawych informacji na temat właśnie takich zmian. Dzięki szczegółowym danym portalu RynekPierwotny.pl można stwierdzić, że w III kw. br. wzrost średniej ceny warszawskich mieszkań był mocno stymulowany przez rozbudowę oferty „M” kosztujących ponad 10 000 zł/mkw. Pod koniec III kw. 2018 r. takie drogie lokale stanowiły już 17% oferty stołecznych deweloperów.

Od lipca do września br. ciekawe zmiany cenowe miały miejsce również na gdańskim rynku pierwotnym. Warto zwrócić uwagę, że to właśnie Stolica Pomorza uplasowała się na drugim miejscu pod względem udziału najdroższych „M” (12% nowych lokali kosztujących ponad 10 000 zł/mkw.). W III kw. 2018 r. odsetek takich luksusowych gdańskich mieszkań wzrósł aż 4,3 punktu procentowego.

Równocześnie bardzo mocno zwiększył się udział lokali z ceną od 6000 zł/mkw. do 7000 zł/mkw. Obydwie zmiany sugerują, że na gdańskim rynku pierwotnym mamy do czynienia z cenowym rozwarstwianiem się oferty.

Zmiany udziału lokali z poszczególnych grup cenowych na sześciu największych rynkach pierwotnych (II kw. 2018 r. - III kw. 2018 r.)						
Nazwa miasta →	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław	Poznań	Gdańsk
<i>Zmiana udziału lokali z podaną ceną brutto (punkty procentowe - p.p.) w stosunku do II kw. 2018 r.</i>						
Cena 1 mkw. do 4000 zł	0,0 p.p.	0,0 p.p.	-0,1 p.p.	+0,1 p.p.	0,0 p.p.	0,0 p.p.
Cena 1 mkw. od 4000 zł do 5000 zł	-0,4 p.p.	-0,7 p.p.	-2,9 p.p.	-0,6 p.p.	-0,6 p.p.	-5,1 p.p.
Cena 1 mkw. od 5000 zł do 6000 zł	-1,4 p.p.	-3,9 p.p.	-2,7 p.p.	-2,5 p.p.	-2,6 p.p.	+1,1 p.p.
Cena 1 mkw. od 6000 zł do 7000 zł	-3,0 p.p.	-0,9 p.p.	+5,7 p.p.	+3,2 p.p.	-5,0 p.p.	+16,4 p.p.
Cena 1 mkw. od 7000 zł do 8000 zł	+1,3 p.p.	-2,6 p.p.	0,0 p.p.	-2,1 p.p.	+4,6 p.p.	-9,6 p.p.
Cena 1 mkw. od 8000 zł do 10 000 zł	-0,2 p.p.	+5,6 p.p.	0,0 p.p.	+2,5 p.p.	+2,5 p.p.	-7,1 p.p.
Cena 1 mkw. powyżej 10 000 zł	+3,8 p.p.	+2,5 p.p.	0,0 p.p.	-0,6 p.p.	+1,2 p.p.	+4,3 p.p.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.pl

## Dalsze wzrosty cen mieszkań wydają się przesądzone

Wyniki najnowszej analizy portalu RynekPierwotny.pl z pewnością zachęcają do śledzenia dalszych zmian cenowych na największych rynkach pierwotnych. Kolejne kwartały mogą być bardzo ciekawe pod tym względem. Rezultaty ankiety przeprowadzonej przez Narodowy Bank Polski sugerują bowiem, że wielu deweloperów bierze pod uwagę następne podwyżki cen lokali. Możliwości wprowadzania takich zmian na pewno są większe w odniesieniu do mieszkań z wyższej półki cenowej.

Jeżeli chodzi o lokale należące do segmentu popularnego, to inwestorzy muszą być nieco ostrożniejsi. W przypadku takich mieszkań, istnieje jednak większa możliwość zredukowania kosztów nowych inwestycji (np. poprzez wybór działek położonych dalej od centrum miasta).