



Styczeń 2016

# 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**

- Tylko 4 z 17 banków nie wprowadziło jeszcze podwyżek marż
- Znacząco pogorszyła się dostępność kredytów hipotecznych
- Ostatnie miesiące roku przyniosły znaczący wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi

### **CENY OFERTOWE**

- Sprzedający zakończyli rok 2015 wyjątkowo wysoką, jak na ostatnie 12 miesięcy, podwyżką cen. W grudniu w 15 analizowanych miastach ceny ofertowe wzrosły o 1,1%.
- Ceny mieszkań na zamknięcie roku 2015 zostały ukształtowane w przeważającej mierze w ciągu ostatnich 4 miesięcy roku.

### **CENY TRANSAKCYJNE**

- Najbardziej stabilne pod względem cenowym rynki nieruchomości wtórnych to Warszawa i Gdynia, gdzie w okresie ostatnich 12 miesięcy doszło do nieznacznych zmian w kosztach ponoszonych przez nabywców.
- We Wrocławiu odnotowujemy największą zmienność cen. W ciągu 12 miesięcy ich poziom kształtował się pomiędzy 4 900 zł do 5 600 zł za metr kwadratowy.
- O ponad 9 proc. taniej niż rok temu kupujemy mieszkania w Krakowie. Obecnie przeciętny koszt mkw. wynosi 5 639 zł. Średnia cena ofertowa jest znacznie wyższa – 6 540 zł.



## KREDYTY HIPOTECZNE



**Według zapowiedzi polityków wprowadzenie podatku bankowego miało nie przełożyć się na koszt kredytów. Tak się jednak nie stało. Tylko 4 z 17 banków nie wprowadziły jeszcze podwyżek marż. Znacząco spadła też dostępność kredytów. Na szczęście mamy rekordowo niskie stopy procentowe co powoduje, że mimo wszystko kredyty nadal można uznać za dość tanie.**

Podwyżki marż wprowadziły już niemal wszystkie banki. Największe zaobserwowaliśmy w Alior Banku, Deutsche Banku i Bank Pekao. Zmian nie wprowadziły jeszcze natomiast BZ WBK, ING Bank Śląski, Millennium i PKO BP. Obecny poziom marż jest najwyższy od 2010 r. Trzeba jednak dodać, że oprocentowanie kredytu zależy nie tylko od marży, ale również od stawki WIBOR. Ta jest natomiast na bardzo niskim poziomie (1,71%), co powoduje, że średnie oprocentowanie udzielanych teraz kredytów to ok. 4%. Tymczasem w 2010 r., przy

podobnym poziomie marż, wynosił ok. 6%.

Wzrost marż oraz zalecenia KNF dotyczące sposobów obliczania kosztów utrzymania spowodowały, że w styczniu po raz kolejny znacząco spadła przeciętna zdolność kredytowa. W przypadku rodziny z dochodem wynoszącym 5 000 zł netto jeszcze w grudniu wynosiła 438 tys. zł, a obecnie już tylko 382 tys. zł. Warto dodać, że w ostatnich 6 miesiącach przeciętna dostępna kwota kredytu aż w 7 bankach spadła o ponad 100 000 zł. Najbardziej w Pekao, o 220 000 zł.

Dodatkowo od stycznia dwukrotnie (z 4 do 8) wzrosła liczba banków, które nie udzielają kredytów osobom posiadającym tylko 10% wkładu własnego. W rezultacie tych zmian w tym roku trudniej jest uzyskać kredyt hipoteczny. Z drugiej jednak strony, dzięki rekordowo niskim stopom procentowym, średnia zdolność kredytowa wciąż jest znacznie wyższa niż np. w 2010 r. czy 2012 r. (wykres 3).

Wiele osób zdążyło uzyskać kredyt jeszcze zanim opisane wyżej zmiany weszły w życie. Według BIK wartość kredytów mieszkaniowych, o które wnioskowano w listopadzie była o 15,8%, a w grudniu o 17,3% wyższa niż przed rokiem. Gwałtowny wzrost zainteresowania wynika jednak nie tylko z chęci uzyskania kredytu jeszcze przed podwyżkami marż czy przed zaostreniem wymogów dotyczących wkładu własnego. Największy wpływ miało wprowadzenie korzystnych zmian w programie „Mieszkanie dla młodych”. Na wspomniane czynniki nałożyła się korzystna sytuacja na rynku pracy i dość dobra dostępność kredytów. To wszystko spowodowało, że pod koniec roku wielu Polaków zdecydowało się na zakup mieszkania.

**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	46 701 zł	1,35%	3,07%
ING Bank Śląski	52 009,01	1,65%	3,42%
PKO Bank Polski	56 217 zł	1,84%	3,56%
BZ WBK	57 969 zł	1,69%	3,41%
Citi Handlowy	58 085 zł	2,00%	3,72%
BGŻ BNP PARIBAS	59 872 zł	2,35%	4,12%
BOŚ	60 583 zł	2,00%	3,77%
Bank Pekao	61 133 zł	2,09%	3,81%
Bank Pocztowy	61 353 zł	1,99%	3,71%
Millennium	62 052 zł	1,89%	3,62%
Credit Agricole	62 582 zł	1,90%	3,55%
Raiffeisen Polbank	63 560 zł	2,20%	3,92%
Deutsche Bank	64 216 zł	2,30%	4,02%
Euro Bank	64 366 zł	2,00%	3,72%
mBank	67 667 zł	2,10%	3,82%
Alior Bank	68 578 zł	2,60%	4,32%
Getin Bank	76 052 zł	2,77%	4,42%

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
BZ WBK*	57 702 zł *	1,69%*	3,41%*
PKO Bank Polski	61 661 zł	2,01%	3,73%
Bank Pekao	61 907 zł	2,09%	3,81%
Bank Pocztowy	67 312 zł	2,40%	4,12%
mBank	68 877 zł	2,20%	3,92%
Raiffeisen Polbank	69 415 zł	2,55%	4,27%
Deutsche Bank	69 564 zł	2,50%	4,22%
Alior Bank	71 236 zł	2,80%	4,32%
Getin Bank	84 484 zł	2,87%	4,52%
BZ WBK*	57 702 zł	1,69%	3,41%
PKO Bank Polski	61 661 zł	2,01%	3,73%
Bank Pekao	61 907 zł	2,09%	3,81%
Bank Pocztowy	67 312 zł	2,40%	4,12%
* W BZ WBK marża zależy od skoringu. W zestawieniu jest podana minimalna marża dla klientów z najwyższą oceną skoringową. Oznacza to, że nawet wnioskując o taką samą kwotę kredytu, jak w naszym zestawieniu i przy takim samym wkładzie własnym marża i koszt kredytu mogą być wyższe.			

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

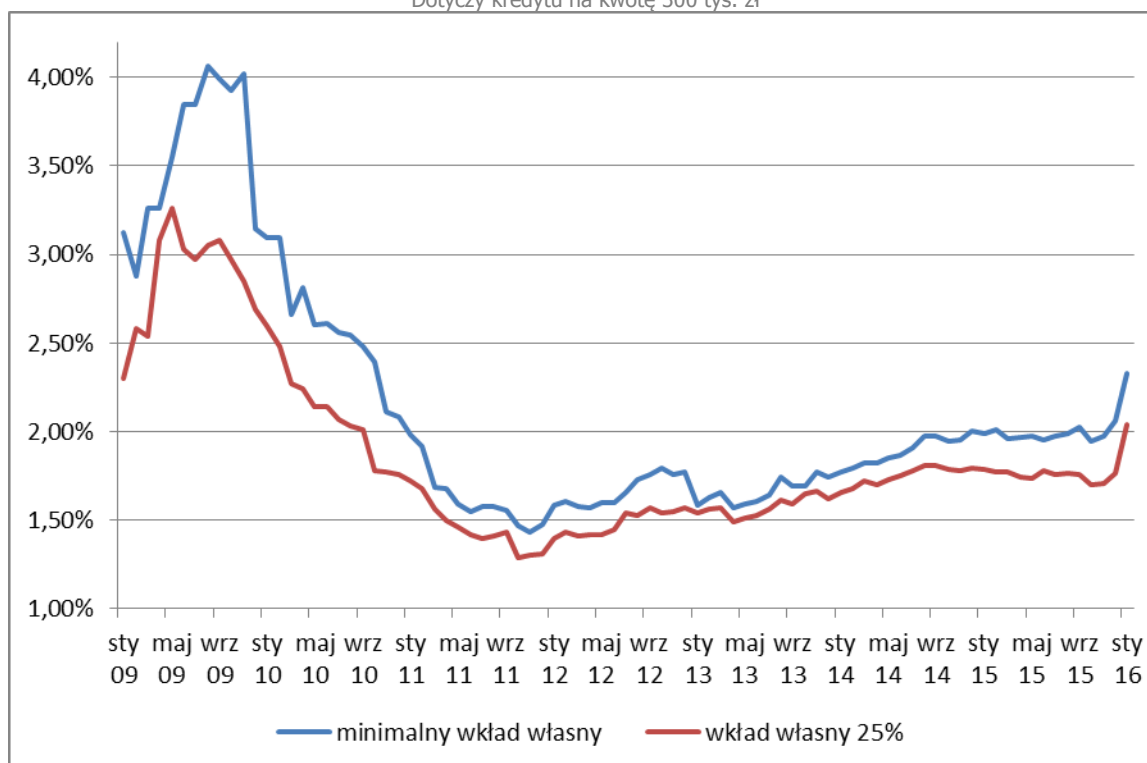
Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
BZ WBK*	57 781 zł *	1,69%*	3,41%*
PKO Bank Polski	61 800 zł	2,11%	3,83%
Bank Pekao	63 004 zł	2,19%	3,91%
Millennium	64 716 zł	2,09%	3,82%
BGŻ BNP PARIBAS	66 082 zł	2,25%	4,02%
Euro Bank	66 943 zł	2,06%	3,78%
Raiffeisen Polbank	69 020 zł	2,55%	4,27%
Alior Bank	71 315 zł	2,80%	4,32%
BOŚ	72 061 zł	2,20%	3,97%
Deutsche Bank	72 082 zł	2,74%	4,46%
Getin Bank	81 535 zł	2,87%	4,52%

\* W BZ WBK marża zależy od skoringu. W zestawieniu jest podana minimalna marża dla klientów z najwyższą oceną skoringową. Oznacza to, że nawet wnioskując o taką samą kwotę kredytu, jak w naszym zestawieniu i przy takim samym wkładzie własnym marża i koszt kredytu mogą być wyższe.

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

**Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN**

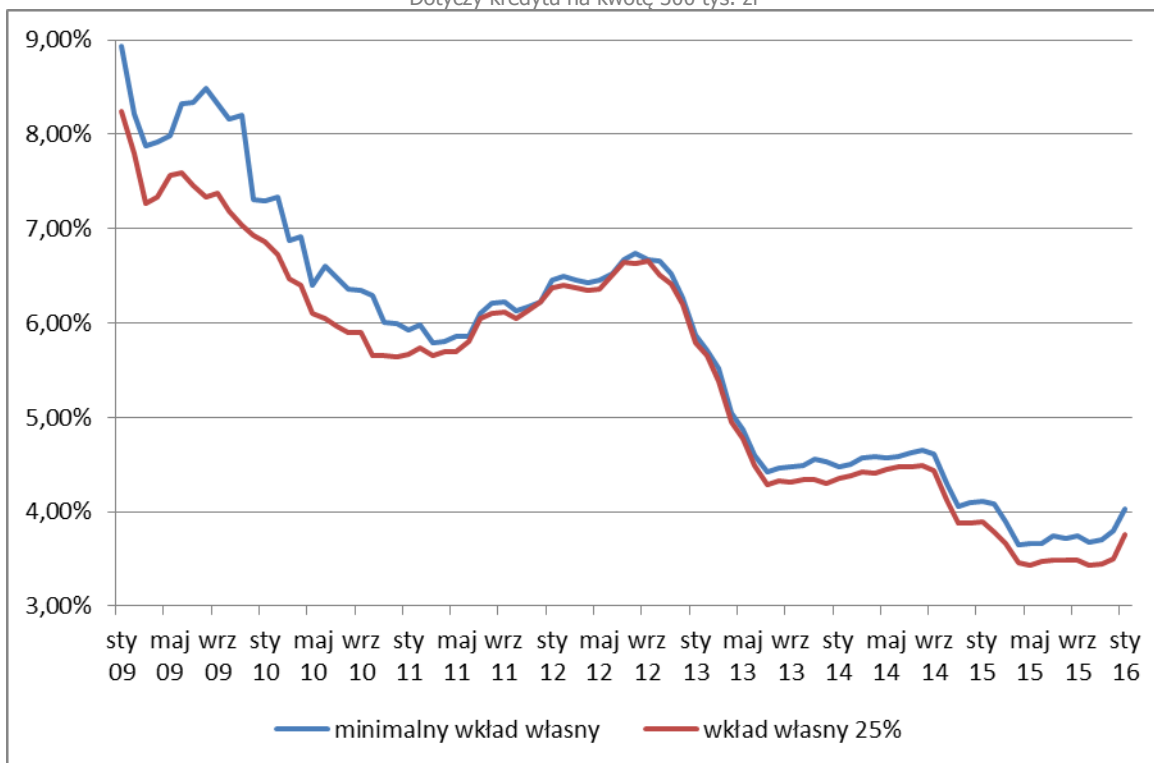
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

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

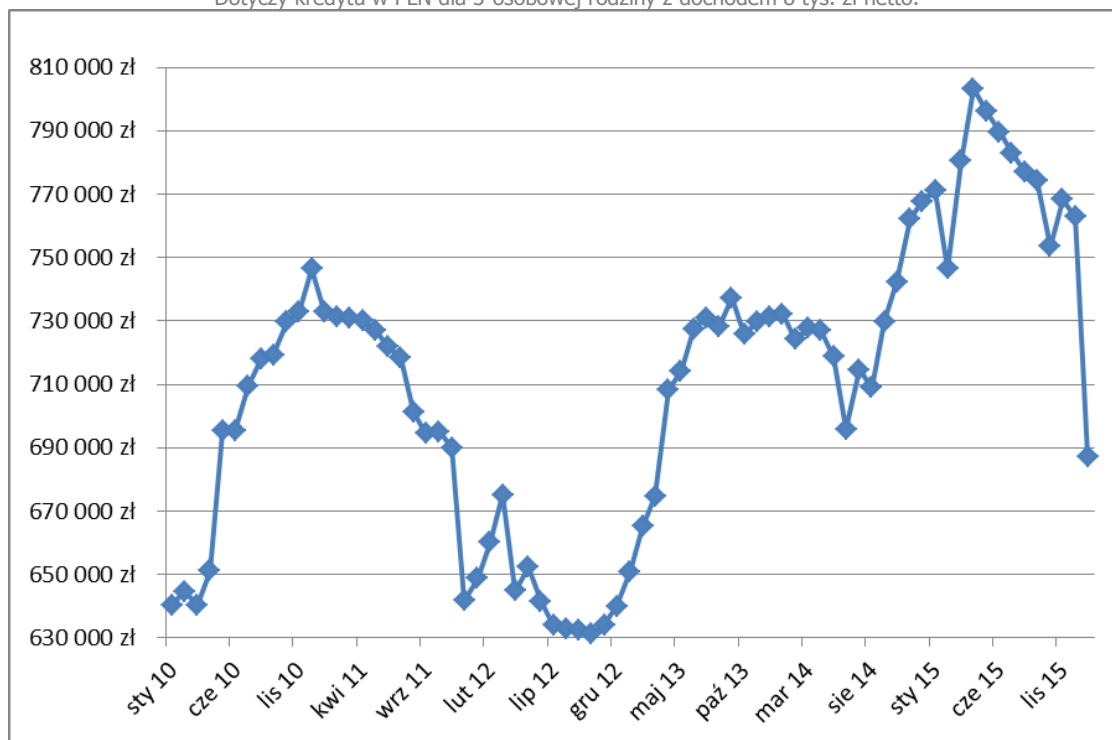
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

## Wykres 3. Średnia zdolność kredytowa w PLN

Dotyczy kredytu w PLN dla 3-osobowej rodziny z dochodem 8 tys. zł netto.



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

**Jarosław Sadowski**

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

## CENY OFERTOWE



**Sprzedający zakończyli rok 2015 wyjątkowo wysoką, jak na ostatnie 12 miesięcy, podwyżką cen. W grudniu w 15 analizowanych miastach ceny ofertowe wzrosły przeciętnie o 1,1%. Największa podwyżka, którą można nawet nazwać skokiem cen, miała miejsce w Katowicach, gdzie w ciągu miesiąca odnotowaliśmy 3,3% wzrost ceny ofertowej. Aktualny koszt metra kwadratowego mieszkania w stolicy Śląska wynosi 3 920 zł i jest to poziom porównywalny do początku 2015 roku. Wzrosty cen powyżej 1% w grudniu odnotowały: Wrocław (+1,5%), Poznań (+1,5%),**

**Lublin (+1,5%); Toruń (+1,2%), Olsztyn (+1,2%), Kraków i Gdynia (+1%).**

Ceny mieszkań na zamknięcie roku 2015 zostały ukształtowane w przeważającej mierze przez wydarzenia, które miały miejsce w ciągu ostatnich czterech miesięcy. Nastąpiło ożywienie popytu spowodowane: tanimi kredytami, uruchomieniem programu MDM na rynku wtórnym, zakupami inwestycyjnymi za gotówkę i w końcu roku motywowane wyższym wymaganym poziomem wkładu własnego od 2016 roku. W rezultacie w porównaniu z grudniem 2014 nastąpił wzrost cen nieruchomości z drugiej ręki o średnio 2,6%. Szczególnie godny odnotowania jest wzrost ceny ofertowej o ponad 6% w Gdańsku oraz niemal 5% w przypadku Łodzi.

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

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
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
grudzień 15	5 855	6 610	7 680	5 360	5 650	5 480	8 800

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

**Tab. 5. Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym XII 2014 – XII 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>
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
grudzień 15	3 830	4 985	4 280	4 255	4 358	4 175	4 420	3 920

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

**Marta Kosińska**

Ekspert Szybko.pl



## CENY TRANSAKCYJNE



Początek nowego roku jest zwykle okresem podsumowań. Przyjrzyjmy się zatem, jak zmieniły się ceny mieszkań w analizowanych w opracowaniu miastach. Będziemy porównywać średnie ceny z transakcji z IV kwartału 2015 i 2014 r. Na siedem monitorowanych miast w aż czterech lokalizacjach ceny są wyższe niż przed rokiem, w dwóch są niższe, a w jednym przypadku zmiany są minimalne.

Porównanie cen warto zacząć od **Krakowa**, gdzie zanotowaliśmy najwyższe średnie spadki w kosztach nabywanych mieszkań. Jest to m.in. następstwo kupowania lokali z niższego segmentu cenowego w końcówce 2015 r. W porównaniu do sytuacji sprzed roku ceny te były niższe o ponad 9% choć przez większą część roku cena metra kwadratowego oscylowała w granicach 5 900 zł - 6 100 zł. W ostatnim czasie na listy transakcyjne trafiały także mieszkania sprzedawane w cenie ok. 4 500 zł za mkw., co nie było tak powszechne przed rokiem. Zainteresowanie najtańszymi nieruchomościami wynika z możliwości uzyskania dopłaty w ramach MdM. Na rynku wtórnym jest to jednak zadanie dość ekstremalne, bo limit dla mieszkań z drugiej ręki wynosi zaledwie niecałe 4,3 tys. zł za metr kwadratowy.

Drugim po Krakowie miastem, gdzie średnie ceny kupowanych lokali są niższe niż przed rokiem jest **Poznań**. Tu różnice nie są tak spektakularne i wynoszą 2,8%. Zwykle ceny w stolicy Wielkopolski przekraczały poziom 5 000 zł za mkw. choć w okresie wakacyjnym przecięty koszt metra kwadratowego spadał poniżej tej granicy. Tymczasem w **Warszawie** ruchu cenowego są właściwie niewidoczne. Mimo to w ciągu roku średnia dochodziła już do wartości 7 500 zł za mkw. Duże znaczenie ma udział w transakcjach mieszkań z segmentu apartamentów, które potrafią znacznie zawyżyć średnią dla stolicy. Obecnie za metr kwadratowy lokalu w Warszawie trzeba zapłacić 7 158 zł.

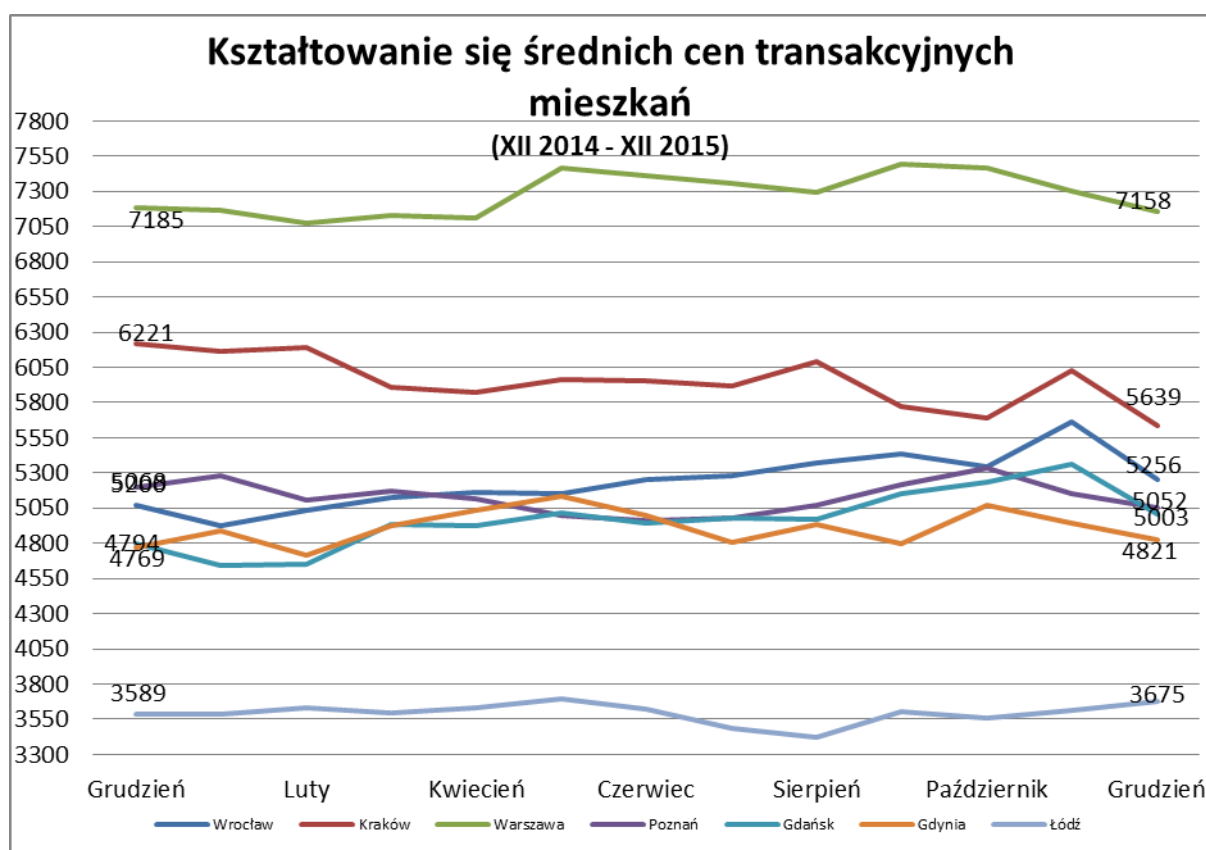
**Tab. 5. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań w I 2016 r.**

Miasto	Średnia cena ofertowa z okresu X-XII 2015	Średnia cena transakcyjna z okresu X-XII 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	5 807	<b>5 256</b>	9,5%	-7,1%	<b>3,7%</b>	267 500 zł	52,9 m kw.
Kraków	6 540	<b>5 639</b>	13,8%	-6,4%	<b>-9,4%</b>	291 600 zł	51 m kw.
Warszawa	7 610	<b>7 158</b>	5,9%	-1,9%	<b>-0,4%</b>	395 400 zł	55,4 m kw.
Poznań	5 287	<b>5 052</b>	4,4%	-2,0%	<b>-2,8%</b>	287 800 zł	58,8 m kw.
Gdańsk	5 583	<b>5 003</b>	10,4%	-6,7%	<b>4,4%</b>	291 200 zł	58,9 m kw.
Gdynia	5 418	<b>4 821</b>	11,0%	-2,4%	<b>1,1%</b>	247 700 zł	51,3 m kw.
Łódź	3 793	<b>3 675</b>	3,1%	1,7%	<b>2,4%</b>	183 000 zł	49,5 m kw.

W kolejnych miastach nabywcy wybierali nieco droższe mieszkania. Największe zmiany dotyczą **Gdańska**, gdzie koszt nieruchomości jest wyższy o 4,4% niż rok temu. Od września ceny utrzymują się powyżej poziomu 5 000 zł za mkw., podczas gdy w całym 2014 r. średnia ani razu nie przekroczyła tej kwoty. W **Gdyni** tylko trzy razy w ciągu roku przeciętny koszt metra kwadratowego przekroczył 5 000 zł. Zwykle kształtował się on w granicach 4 800 zł - 4 900 zł. Różnica obecnych cen w porównaniu do tych obowiązujących przed rokiem wynosi 1%. We **Wrocławiu** kupowane mieszkania też są droższe niż 12 miesięcy temu. W stolicy Dolnego Śląska koszty ulegały dynamicznym zmianom, a ich poziom wahał się od sumy 4 900 zł do 5 600 zł za mkw. Średnia za ostatni kwartał to 5256 zł i jest wyższa od cen sprzed roku o 3,7 proc. Ostatnim z miast, gdzie poziomy cen są wyższe jest Łódź (2,4 proc.). W ciągu roku zakresy cenowe w Łodzi zaczynały się od 3400, kończąc na 3600 zł. co czyni ten rynek bardzo stabilnym w porównaniu do innych analizowanych miast.

Spośród analizowanych miast w trzech występują znaczące (większe niż 10 proc.) różnice cenowe pomiędzy dostępną na rynku ofertą a rzeczywiście nabywanymi mieszkaniami. Są to Gdańsk, Gdynia i Kraków. O ile w Krakowie zwykle ceny ofertowe dość znacznie różnią się od realnych możliwości zakupowych, to w Trójmieście aż tak duże różnice nie zdarzają się często. Oznacza to, że wbrew rynkowej ofercie klienci zainteresowani są zakupem lokali z niższych półek cenowych.

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



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera.

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