



Wrzesień 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

- Za kredyt z dopłatą można już kupić mieszkania z rynku wtórnego.
- Średnia marża kredytów z minimalnym (10%) wkładem jest najwyższa od 2010 r.
- Już za 4 miesiące do 15% wzrośnie minimalny wymagany wkład własny.

CENY OFERTOWE

- W porównaniu z zeszłym rokiem ceny są niższe średnio o 1,9%, a w niektórych miastach (Toruń, Olsztyn) różnica wynosi ponad 4%. Na rynku nadal utrzymuje się korzystna dla kupujących sytuacja. Liczba ofert o zróżnicowanych cenach jest większa o blisko 30% niż w sierpniu 2014 roku.
- Sierpień i wrzesień to w zasadzie jedyny okres w roku, kiedy aktualny jest temat wynajmu stancji. W ciągu ostatnich dwóch lat w większości lokalizacji ceny nie uległy znacznym zmianom, choć przeważającym trendem jest ich niewielki wzrost. Wynika on przede wszystkim ze wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości.

CENY TRANSAKCYJNE

- Łódź jest miastem, w którym nabywcy decydują się na znacznie tańsze mieszkania. Średnia cena mkw. wynosi 3 424 zł za mkw. i jest niższa o 4,9% niż przed rokiem. Przeciwny trend obserwuje się we Wrocławiu, gdzie koszt metra kwadratowego wzrósł o 3,6% w porównaniu do poprzedniego roku.
- Spośród analizowanych miast najwyższą rentowność z wynajmu mieszkań można uzyskać w Gdańsku (5,2%) i w Łodzi (5%). W innych miastach wynosi ona od 4,5 do 4,8%.
- Klientami inwestycyjnymi na rynku mieszkań są często rodzice studentów rozpoczynających naukę na wyższych uczelniach.

KREDYTY HIPOTECZNE



Od września podwyższono dopłaty w ramach MdM dla osób posiadających przynajmniej dwoje dzieci. Umożliwiono także uzyskanie dofinansowania nieruchomości kupowanych na rynku wtórnym. Średnia marża kredytów MdM jest jednak wyższa niż zwykłych kredytów. Warto też przypomnieć, że już za 4 miesiące do 15% wzrośnie minimalny wymagany wkład własny.

Najważniejszym wydarzeniem na rynku kredytów hipotecznych jest rozszerzenie programu „Mieszkanie dla młodych” o możliwość finansowania zakupu nieruchomości z rynku wtórnego. To bardzo ważna informacja dla wielu osób, które spełniają warunki MdM, ale dotychczas nie mogli z niego skorzystać. W wielu miejscach w Polsce nie powstają bowiem nowe mieszkania lub jest ich bardzo mało. Istotną zmianą jest również podwyższenie dopłat dla uczestników posiadających dzieci. Jeśli jest ich przynajmniej dwoje to

wsparcie wyniesie 20% (wcześniej było to 15%). Na najwyższe kwoty mogą liczyć osoby posiadające przynajmniej troje pociech. W ich przypadku dopłata wynosi aż 30% i dodatkowo jest naliczana w odniesieniu do większej powierzchni (maksymalnie 65 mkw. a nie 50 mkw.). W rezultacie w Warszawie taka pomoc można wynieść nawet 116 792 zł. Dla porównania osoba nie posiadająca dzieci dostanie nie więcej niż 29 946 zł.

Średnia marża kredytów udzielanych w ramach MdM (z dopłatą 15%) jest jednak wyższa niż zwykłych kredytów z minimalnym (10%) wkładem. Tych pierwszych wynosi 2,04%, a drugich 2,02%. Trzeba jednak dodać, że w większości banków marże są dokładnie takie same dla kredytów tradycyjnych i tych udzielanych w ramach MdM. Różnice występują jedynie w czterech, wśród których są jednak PKO BP i Bank Pekao, czyli najwięksi gracze na rynku.

Warto też zwrócić uwagę na to, że w minionym miesiącu wzrosły marże tradycyjnych kredytów z minimalnym wkładem własnym. Wspomniana już średnia marża wynosząca 2,02% jest najwyższą wartością od 2010 r. Trzeba jednak dodać, że w ubiegłym roku, kiedy udzielane były jeszcze kredyty z wkładem wynoszącym tylko 5%, ich średnia marża w niektórych miesiącach osiągała poziom 2,24%. Obecna średnia nie jest więc jeszcze zbyt wysoka. Oprocentowanie przy takiej marży wynosi 3,75%, a więc jest wciąż bardzo niskie. Poza tym kredyty hipoteczne nadal są dość łatwo dostępne. Mimo że zdolność kredytowa nieznacznie spadła w porównaniu z majem czy kwietniem, to wciąż jest o ok. 20% wyższa niż na początku 2013 r.

Na koniec przypomnijmy, że pozostały już tylko 4 miesiące do końca roku, kiedy ponownie zostanie podwyższony próg minimalnego wkładu własnego. Od stycznia będzie on wynosił 15%. Trzeba jednak dodać, że banki wciąż będą mogły udzielać kredytów osobom posiadającym tylko 10%. To jednak pod warunkiem, że brakujące 5% będzie odpowiednio ubezpieczone. Obecnie nie ma jednak pewności, ile będą kosztowały takie ubezpieczenia. Istnieje ryzyko, że za ich sprawą w przyszłym roku kredyty z wkładem wynoszącym 10% będą droższe niż dziś.

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

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

| Bank | Koszt kredytu w pierwszych 5 latach | Marża | Oprocentowanie |
|--------------------|---|-------|----------------|
| Bank BPH | 39 180 zł | 0,85% | 2,57% |
| Citi Handlowy | 51 840 zł | 1,60% | 3,32% |
| BPS | 52 018 zł | 1,79% | 3,51% |
| Bank Pekao | 53 572 zł | 1,64% | 3,36% |
| ING Bank Śląski | 54 166 zł | 1,70% | 3,49% |
| Credit Agricole | 54 740 zł | 1,55% | 3,20% |
| mBank | 55 335 zł | 1,70% | 3,38% |
| PKO Bank Polski | 56 108 zł | 1,82% | 3,54% |
| BZ WBK | 56 195 zł | 1,69% | 3,41% |
| Deutsche Bank | 56 330 zł | 1,59% | 3,31% |
| Euro Bank | 56 712 zł | 1,85% | 3,57% |
| BGŻ BNP PARIBAS | 57 396 zł | 1,75% | 3,55% |
| Raiffeisen Polbank | 57 760 zł | 1,80% | 3,52% |
| BOŚ | 60 898 zł | 2,00% | 3,80% |
| Alior Bank | 61 400 zł | 1,89% | 3,61% |
| Millennium | 62 033 zł | 1,89% | 3,61% |
| Bank Pocztowy | 65 761 zł | 2,20% | 3,92% |
| 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. PLN, o pozycji decyduje koszt kredytu

| Bank | Koszt kredytu w pierwszych 5 latach | Marża | Oprocentowanie |
|--------------------|---|-------|----------------|
| Bank Pekao | 54 285 zł | 1,64% | 3,36% |
| mBank | 55 069 zł | 1,70% | 3,38% |
| BZ WBK | 55 929 zł | 1,69% | 3,41% |
| BPS | 57 549 zł | 2,19% | 3,91% |
| Deutsche Bank | 60 784 zł | 1,79% | 3,51% |
| Euro Bank | 60 990 zł | 2,02% | 3,74% |
| PKO Bank Polski | 61 550 zł | 1,99% | 3,71% |
| Raiffeisen Polbank | 62 820 zł | 2,10% | 3,82% |
| BOŚ | 63 754 zł | 2,20% | 4,00% |
| Millennium | 64 637 zł | 2,09% | 3,81% |
| Alior Bank | 65 639 zł | 2,20% | 3,92% |
| Bank Pocztowy | 66 949 zł | 2,30% | 4,02% |
| BGŻ BNP PARIBAS | 68 098 zł | 1,95% | 3,75% |
| 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

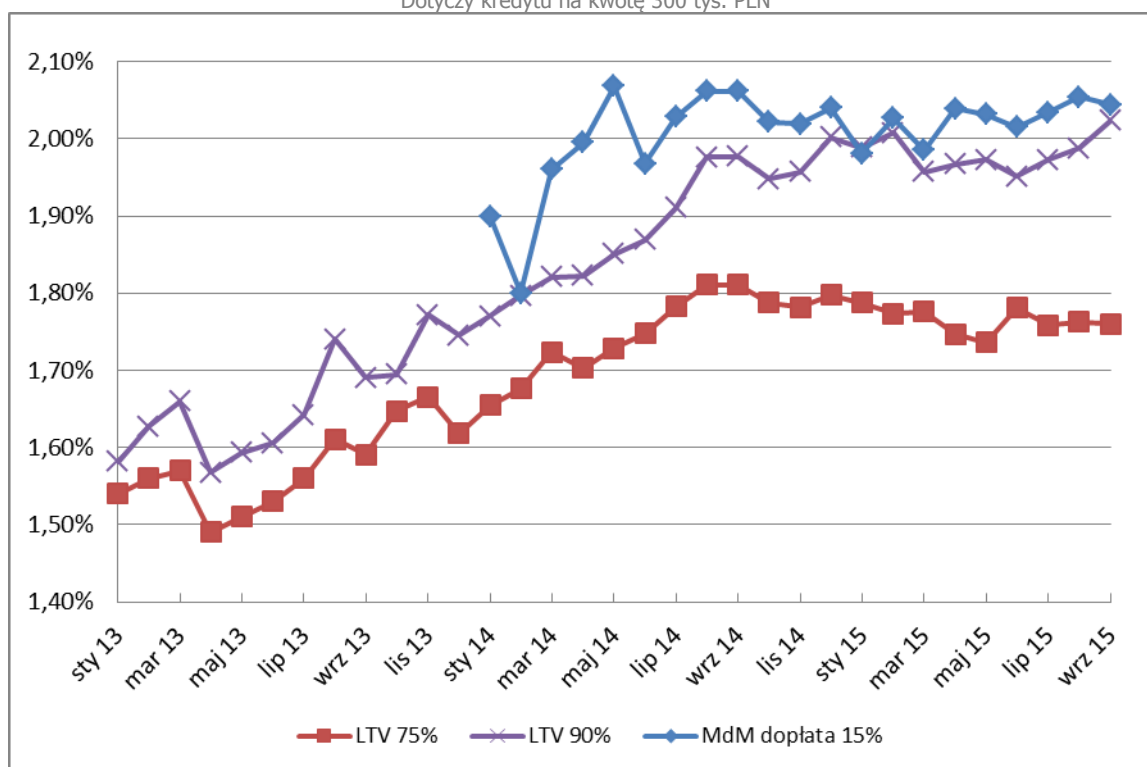
Kredyt na kwotę 300 tys. PLN, wkład własny 15%, o pozycji decyduje koszt kredytu

| Bank | Koszt kredytu w pierwszych 5 latach | Marża | Oprocentowanie |
|--------------------|---|-------|----------------|
| Bank Pekao | 55 413 zł | 1,74% | 3,46% |
| BZ WBK | 56 007 zł | 1,69% | 3,41% |
| Euro Bank | 59 009 zł | 2,02% | 3,74% |
| Deutsche Bank | 60 303 zł | 1,84% | 3,56% |
| PKO Bank Polski | 61 689 zł | 2,09% | 3,81% |
| Raiffeisen Polbank | 62 290 zł | 2,10% | 3,82% |
| BGŻ BNP PARIBAS | 63 280 zł | 2,05% | 3,85% |
| BOŚ | 63 754 zł | 2,20% | 4,00% |
| Millennium | 64 697 zł | 2,09% | 3,81% |
| Alior Bank | 65 718 zł | 2,20% | 3,92% |
| 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

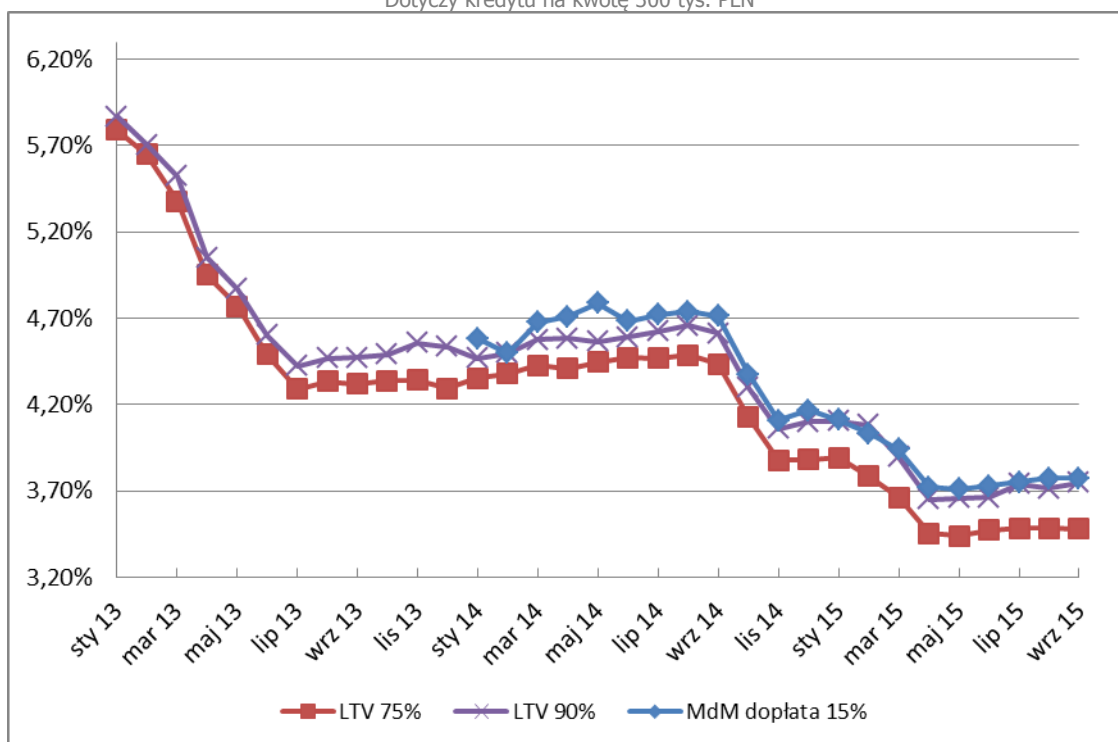
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. PLN



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. PLN



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

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

CENY OFERTOWE



W sierpniu średnia cena ofertowa wyliczona dla 15 miast nie ulegała obniżce, jak miało to miejsce w poprzednich miesiącach. Obecnie zmiana wynosi +0,2%. Nie oznacza to jednak wzrostów cen we wszystkich lokalizacjach. W sierpniu w porównaniu z lipcem niższe ceny odnotowano w: Sopocie (-2%), Szczecinie (-1,2%), Katowicach (-0,8%), Warszawie (-0,5%), Łodzi i Lublinie (-0,4%) oraz we Wrocławiu (-0,2%). W pozostałych miastach ceny wzrosły w stosunku do poprzedniego miesiąca odpowiednio: w Poznaniu (+1,8%), w Gdyni (+1,5%), w Krakowie (+1,2%), w Opolu (+0,8%), w Białymstoku (+0,7%), w Gdańsku (+0,6%), w Toruniu (+0,5%) i w Olsztynie (+0,5%).

W porównaniu z zeszłym rokiem ceny są niższe średnio o 1,9%, a w niektórych miastach (Toruń, Olsztyn) jest to różnica powyżej 4%. Korzystna dla kupujących sytuacja na rynku dotyczy nie tylko atrakcyjnej ceny, ale również dużej liczby mieszkań wystawianych na sprzedaż. W porównaniu z sierpniem 2014 roku obecnie wybór ofert jest o około 30% większy. Ogłoszenia dotyczą nieruchomości o zróżnicowanych cenach.

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

| | WROCŁAW | KRAKÓW | WARSZAWA | POZNAŃ | GDAŃSK | GDYNIA | SOPOT |
|----------------|---------|--------|----------|--------|--------|--------|-------|
| sierpień 14 | 5 780 | 6 700 | 7 650 | 5 420 | 5 420 | 5 610 | 8 970 |
| wrzesień 14 | 5 750 | 6 790 | 7 690 | 5 440 | 5 450 | 5 615 | 8 850 |
| październik 14 | 5 750 | 6 610 | 7 660 | 5 390 | 5 380 | 5 600 | 8 600 |
| 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 |

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

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

| | ŁÓDŹ | LUBLIN | SZCZECIN | TORUŃ | OLSZTYN | OPOLE | BIAŁYSTOK | KATOWICE |
|----------------|-------------|---------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|------------------|-----------------|
| sierpień 14 | 3 640 | 4 840 | 4 280 | 4 370 | 4 435 | 4 250 | 4 410 | 3 950 |
| wrzesień 14 | 3 620 | 4 820 | 4 250 | 4 390 | 4 400 | 4 210 | 4 380 | 3 990 |
| październik 14 | 3 615 | 4 800 | 4 200 | 4 310 | 4 230 | 4 200 | 4 370 | 3 860 |
| 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 |

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

STANCJE

Sierpień i wrzesień to w zasadzie jedyny okres w roku, kiedy aktualny jest temat wynajmu stancji, czyli pokoi w mieszkaniu, w którym wraz z potencjalnymi najemcami mieszka również właściciel. Jest to rodzaj zakwaterowania, z którego korzystają w zasadzie tylko studenci i zazwyczaj tylko w czasie pierwszego roku akademickiego. Z badań prowadzonych przez Szybko.pl w ramach akcji „Wynajmuj bezpiecznie” wynika również, że taka forma mieszkania w trakcie studiów traci na popularności. Mimo to w okresie sierpnia i września w Szybko.pl publikowanych jest około 2 tys. ofert wynajmu pokoi. W ciągu ostatnich dwóch lat w większości lokalizacji ceny nie uległy znacznym zmianom, choć przeważającym trendem jest ich niewielki wzrost. Wynika on przede wszystkim z rosnących kosztów utrzymania nieruchomości, a nie ze zwiększonego popytu czy malejącej liczby tego typu ofert.

W największych miastach akademickich za wynajem stancji trzeba zapłacić ponad 600 zł. W Krakowie jest to suma rzędu 620 zł, w Warszawie – 720 zł, we Wrocławiu – 660 zł, a w Gdańsku – 620 zł. Najtańsze pokoje wynajmą studenci w Częstochowie, gdzie muszą zapłacić średnio 325 zł. Stosunkowo tanio jest również w Rzeszowie (435 zł) oraz w Białymstoku (450 zł).

**Tab. 6. Średnie koszty wynajmu stacji
(w PLN za pokój)**

| | 2013 | 2014 | 2015 |
|-------------|------|------|------|
| Białystok | 450 | 470 | 450 |
| Bydgoszcz | 480 | 460 | 475 |
| Częstochowa | 400 | 410 | 325 |
| Gdańsk | 600 | 610 | 620 |
| Gdynia | 580 | 570 | 595 |
| Katowice | 490 | 480 | 530 |
| Kraków | 590 | 610 | 620 |
| Lublin | 485 | 470 | 490 |
| Łódź | 580 | 555 | 570 |
| Opole | 410 | 430 | 455 |
| Olsztyn | 465 | 470 | 480 |
| Poznań | 530 | 550 | 570 |
| Szczecin | 550 | 530 | 550 |
| Rzeszów | 440 | 410 | 435 |
| Toruń | 485 | 480 | 490 |
| Wrocław | 640 | 640 | 660 |
| Warszawa | 725 | 730 | 720 |

Marta Kosińska

Ekspert Szybko.pl

CENY TRANSAKCYJNE



Wakacje upłynęły pod znakiem stabilizacji cenowej na wtórnym rynku nieruchomości. Wprawdzie w sierpniowym notowaniu w większości miast pojawiły się wzrosty cen sprzedawanych lokali, ale jednak był to czas, w którym nie dochodziło do spektakularnych zmian cen. Na uwagę zasługuje sytuacja w Łodzi, gdzie nabywane mieszkania są coraz tańsze. Nieco inaczej kształtuje się rynek wrocławski. W stolicy Dolnego Śląska zainteresowani wybierają coraz droższe lokale.

W największych polskich miastach grupę nabywców nieruchomości zasilają inwestorzy. Wielu z nich stawia pierwsze kroki na rynku mieszkaniowym, a zainteresowanie nim jest pochodną niskooprocentowanych depozytów bankowych, które dotychczas stanowiły jedną z głównych form lokowania nadwyżek finansowych. Obecnie wynajem nieruchomości pozwala na uzyskanie rentowności na poziomie od 4 do 5% w skali roku. Jeżeli do symulacji przyjmiemy dwupokojowe mieszkanie o powierzchni 50 mkw., kupione na rynku wtórnym po średnich cenach transakcyjnych, szanse na największy zysk mają nabywcy w Gdańsku (5,2%) i w Łodzi (5%). W pozostałych największych miastach rentowność kształtuje się w granicach 4,5 – 4,8%. Są to oczywiście uśrednione wartości. Inwestorzy potrafią osiągnąć znacznie lepsze wyniki, nabywając mieszkania poniżej wartości rynkowej (np. licytacje komornicze, przetargi). Często są to jednak lokale wymagające doinwestowania. Oprócz typowych inwestorów aktywni na rynku są klienci poszukujący mieszkań dla dzieci rozpoczynających studia. Częstym rozwiązaniem stosowanym przez takich klientów jest zakup mieszkania 2–3 pokojowego, które nadaje się także do wynajmu poszczególnych pokoi innym studentom.

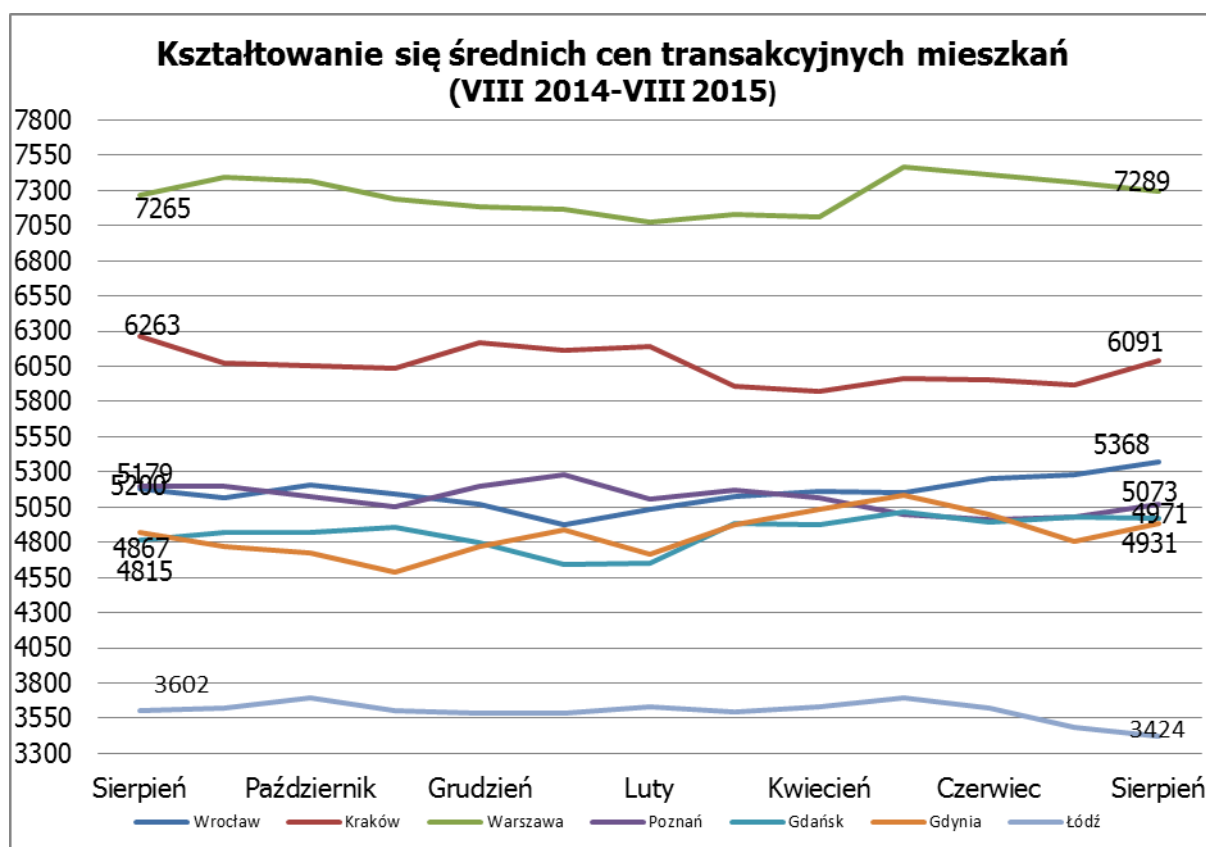
Tab. 7. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań w IX 2015 r.

| Miasto | Średnia cena ofertowa z okresu VI-VIII 2015 | Średnia cena transakcyjna z okresu VI-VIII 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 | 5 767 | 5368 | 6,9% | 1,6% | 3,6% | 277 100 zł | 54,1 m kw. |
| Kraków | 6 490 | 6091 | 6,1% | 2,9% | -2,7% | 328 000 zł | 53,7 m kw. |
| Warszawa | 7 576 | 7289 | 3,8% | -0,9% | 0,3% | 387 700 zł | 54 m kw. |
| Poznań | 5 177 | 5073 | 2,0% | 1,9% | -2,4% | 279 800 zł | 57,3 m kw. |
| Gdańsk | 5 403 | 4971 | 8,0% | -0,2% | 3,2% | 259 700 zł | 53,5 m kw. |
| Gdynia | 5 440 | 4931 | 9,4% | 2,5% | 1,3% | 249 300 zł | 52,2 m kw. |
| Łódź | 3 713 | 3424 | 7,8% | -1,7% | -4,9% | 157 200 zł | 46 m kw. |

Wśród siedmiu analizowanych miast spadek średniej ceny transakcyjnej w Gdańsku i Warszawie był niższy niż 1%. W stolicy obniżki średnich cen nie są znaczące, ale wystąpiły już trzeci miesiąc z rzędu. Mimo to koszty w porównaniu do ubiegłego roku praktycznie się nie zmieniły. W Gdańsku od kilku miesięcy średnie wydatki kształtują się w widełkach 4 900 – 5 000 zł, ale są jednocześnie wyższe o 3,2% niż w analogicznym okresie zeszłego roku. Miastem, gdzie procentowe obniżki były najwyższe jest Łódź, gdzie nabywcy ponownie interesują się przede wszystkim tańszym segmentem rynku. Tym razem dokonywali zakupów w średniej cenie 3 424 zł za mkw., czyli o prawie 5% mniejszej niż rok temu. Znamienna jest niska kwota całłościowa zakupów, która wynosi średnio 157,2 tys. zł. W Łodzi nabywamy też mniejsze metraże mieszkań, których przeciętny metraż w ciągu ostatnich trzech miesięcy liczy około 46 mkw. Spośród analizowanych lokalizacji jest to najmniejsza wartość.

Z kolei w czterech kolejnych miastach średnia cena nabywanych lokali wzrosła. Najwyższe procentowe zwwyżki miały miejsce w Krakowie, gdzie w analizowanych przez nas transakcjach średnia po kilku miesiącach utrzymywania się na poziomie 5 800 – 5 900 zł przekroczyła 6 000 zł za mkw. (dokładnie 6 091 zł). Jest to i tak o 2,7% mniejsza suma niż 12 miesięcy temu. W Gdyni średnia cena metra kwadratowego wzrosła w ostatnich transakcjach o 2,5%, do średniego poziomu 4 931 zł. W Poznaniu średni koszt znów przekroczył 5 000 zł. W stolicy Wielkopolski kupujemy też największe mieszkania w kraju – średni metraż przekracza 57 mkw. Coraz droższe nieruchomości wybieramy również we Wrocławiu. Od początku roku cena metra kwadratowego wzrosła o 445 zł i jest wyższa niż przed rokiem o 3,6%.

Wykres 3. Średnie ceny transakcyjne mieszkań VIII 2014 – VIII 2015



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera.

Marcin Jańczuk
Metrohouse S.A.