**Raport Polski Rynek Nieruchomości Styczeń 2016**

**Pierwsze w tym roku komentarze na temat rynku wtórnego mieszkań i kredytów hipotecznych.**

**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 zaostrzeniem 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.

*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 kwardatowego 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 przeważjącej 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 końcówce roku motywowane wyższym wymaganym poziomem wkładu własnego od 2016 roku. W rezultacie w porównaniu z grudniem 2014 nastąpił wzost 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.

*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 cenowe 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.

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 przekroczyły 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

*Marcin Jańczuk*

*Metrohouse Franchise S.A.*