**Raport Polski Rynek Nieruchomości Październik 2015**

**Najnowszy raport z rynku mieszkaniowego z omówieniem cen ofertowych i transakcyjnych mieszkań w największych miastach w Polsce oraz komentarz na temat sytuacji na rynku kredytów hipotecznych.**

**KREDYTY HIPOTECZNE**

**W ostatnim czasie banki wprowadziły ogromne zmiany z ofertach kredytów hipotecznych. Z jednej strony zaobserwowaliśmy obniżki marż w aż sześciu z nich, a Expander zwraca uwagę, że w części instytucji obniżki są tak duże, że wygląda to niemal jak wojna o klienta. Z drugiej jednak strony cztery banki drastycznie zmniejszyły dostępność kredytów. Prawdopodobnie ma w tym swój udział KNF, która w raporcie za pierwsze półrocze wypominała instytucjom, że akceptują zaniżone koszty utrzymania.**

Patrząc na ostatnie zmiany ofert kredytów hipotecznych można odnieść wrażenie, że banki zaczęły wojnę o klienta. Aż sześć zdecydowało się wprowadzić obniżki marż, a tylko jeden ogłosił podwyżkę. Swoją ofertę najbardziej poprawiły Euro Banku, BPS i BGŻ BNP Paribas. W tym pierwszym marża kredytów udzielanych w ramach MdM oraz tradycyjnych kredytów z najniższym dopuszczalnym wkładem własnym (10%) spadła aż o 0,47 p.p. (z 2,02% do 1,55%). Tak duże obniżki zdarzają się bardzo rzadko. Wygląda więc na to, że bank chce zdecydowanie zwiększyć zainteresowanie swoją ofertą. Czas na taką zmianę jest bardzo dobry, gdyż po poprawkach w programie MdM zainteresowanie kredytami z dopłatą jest dwukrotnie większe niż przed rokiem. Poza tym od przyszłego roku podwyższony do 15% zostanie wymagany wkład własny. Co prawda, wciąż będzie można udzielać kredytów z wkładem 10%, ale nie wiadomo jeszcze dokładnie ile banków i na jakich zasadach zachowa w ofercie takie rozwiązania. Dlatego pod koniec roku może również wzrosnąć zainteresowanie kredytami z niskim wkładem własnym.

Jest jednak również druga strona medalu. Cztery banki, które nie zmieniły marż, zdecydowały się na znaczące obniżenie dostępnej kwoty kredytu. W Alior Banku i BZ WBK zmiany można wręcz określić jako drastyczne, gdyż w przypadku rodziny z dochodem wynoszącym 5 000 zł zdolność kredytowa spadła mniej więcej o jedną trzecią. W rezultacie np. Alior, który przed miesiącem był gotów udzielić takiej rodzinie najwyższą ze wszystkich banków kwotę 573 000 zł, obecnie oferuje 388 000 zł, czyli mniej niż wynosi średnia. BZ WBK, który proponował kwotę zbliżoną do przeciętnej wartości, obecnie znalazł się na przedostatnim miejscu w zestawieniu. W Banku Pocztowym i Credit Agricole spadek jest mniejszy, ale również istotny (około 15%). Warto jednak wspomnieć, że nie jest to pierwsza obniżka w tych instytucjach. Od początku roku w Pocztowym zdolność spadła łącznie już o 34%, a w Credit Agricole – o 22%.

Tak znaczące pogorszenie dostępność kredytów wynika ze zmiany szacowania kosztów utrzymania. Zostały one wprowadzone przede wszystkim w wyniku zaleceń KNF dotyczących przyjmowanie kosztów utrzymania gospodarstwa domowego na poziomie nie niższym od minimum socjalnego ogłaszanego przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych. Przypomnijmy, że Komisja w raporcie o sytuacji banków w I półroczu 2015 r. wypominała instytucjom, że akceptują zaniżone koszty utrzymania, których poziom jest nieadekwatny do faktycznie ponoszonych wydatków. Ponadto zarzuciła bankom, że nadmiernie wydłużają okres kredytowania, przyjmując w założeniach, że spłata będzie się odbywała gdy kredytobiorca będzie już na emeryturze lub może nawet być martwy, gdyż przekroczy przeciętną długość życia.

 *Jarosław Sadowski*

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

**CENY OFERTOWE**

**Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym od kilku miesięcy są bardzo stabilne. We wrześniu zmiany w większości miast były bardzo niewielkie i wynosiły zaledwie dziesiąte części procenta. Dla kupujących oznacza to różnicę kilku lub kilkunastu złotych. W porównaniu z analogicznym okresem 2014 roku średnia cena w 15 miastach jest niższa o 1,7%. W ciągu 12 miesięcy najwięcej straciły na wartości mieszkania w Katowicach (-6%), Olsztynie (-4,7%) , Krakowie (-4,4%) i Toruniu (-3,4%). Jedynym miastem, w którym w ciągu ostatniego roku cena wzrosła jest Łódź, gdzie zmiana wynosi 3%. Warto jednak zauważyć, że nawet mimo podwyżki, tamtejsze ceny nadal należą do najniższych spośród monitorowanych lokalizacji.**

**Dostępność mieszkań z dopłatą na rynku wtórnym**

Warto zauważyć, że dostępność mieszkań z rządową dopłatą na rynku wtórnym w poszczególnych lokalizacjach jest niesłychanie zróżnicowana. Z analizy bazy ofert portalu Szybko.pl wynika, że w przypadku rynku warszawskiego zaledwie 1% mieszkań wystawionych na sprzedaż spełnia kryteria programu MdM. Trudności ze znalezieniem odpowiedniej oferty nie będą mieli kupujący poszukujący nieruchomości w Katowicach, gdzie kryteria spełnia aż 55% z nich. Podobnie wygląda sytuacja w Olsztynie (51%), a niewiele mniej mieszkań z dopłatą można znaleźć w Gorzowie Wielkopolskim (47%). Trudno będzie natomiast zakupić lokal z dopłatą w Krakowie i Wrocławiu, gdzie kolejno 2% i 4% ofert spełnia kryteria ceny i wielkości. Na ożywienie i zwiększone zakupy mogą natomiast liczyć Bydgoszcz, Toruń, Kielce, Białystok i Opole, gdzie wśród mieszkań wystawionych na sprzedaż przynajmniej 1/5 spełnia kryteria programu MdM.

***Marta Kosińska***

*Ekspert Szybko.pl*

**CENY TRANSAKCYJNE**

**We wrześniu klienci nabywający mieszkania na rynku wtórnym wybierali droższe oferty. Jedynie w Krakowie i Gdyni średnie ceny obowiązujące w zawieranych transakcjach były niższe niż przed miesiącem. W pozostałych analizowanych lokalizacjach widać dość znaczące wahania cen w górę. Ożywienie rynku widoczne jest szczególnie tam, gdzie limity dopłat do kredytów w ramach programu Mieszkanie dla Młodych umożliwiają zakup ze wsparciem z budżetu państwa. Podobnie, jak na rynku pierwotnym, który odnotowuje właśnie rekordy sprzedaży, także na rynku mieszkań używanych można oczekiwać, że MdM będzie znacząco napędzał sprzedaż.**

Tym razem w poszukiwaniu najwyższych wzrostów cen udajemy się do **Łodzi**. Porównując preferencje kupujących z września, z tymi z sierpnia okazuje się, że obecnie większą popularnością cieszą się droższe nieruchomości. W ostatnich trzech miesiącach średnia cena metra kwadratowego wzrosła do poziomu 3 604 zł, choć jeszcze do niedawna można było spodziewać się dalszych obniżek. W ślad za wzrostem średniej ceny, zmieniła się też przeciętna kwota, jaką wydajemy na zakup mieszkania. Obecnie jest to 165 tys. zł. W porównaniu do innych miast, w Łodzi nabywane są znacznie mniejsze mieszkania. W ostatnich transakcjach średni metraż wyniósł 46 mkw., podczas gdy dość długo kształtował się on na poziomie ponad 50 mkw. Także w **Gdańsku** nabywcy płacili więcej za swoje mieszkania. Cena ponownie wzrosła w tym mieście do poziomu ponad 5 000 zł za mkw. i obecnie wynosi 5 154 zł. To o ponad 5 proc. więcej niż przed rokiem.

O 2,8 proc. wyższe ceny widoczne są w **Poznaniu** i w **Warszawie**. W stolicy Wielkopolski średni koszt metra kwadratowego nabywanego mieszkania wynosi 5 214 zł i jest niemal taki sam, jak przeciętne ceny oferowane na portalach ogłoszeniowych. W rzeczywistości nie oznacza to wcale, że sprzedający nie są gotowi do negocjacji cen. Dostępna oferta jest dość dobrze dopasowana do realiów rynkowych, przez co realizowane transakcje odzwierciedlają średnie ceny obecne w ogłoszeniach. W Warszawie ceny oferowane przez zbywców są również zbliżone do wartości notowanych w transakcjach. Koszty zakupu są coraz bliższe poziomowi 7 500 zł. Wprawdzie kilka miesięcy temu również zbliżały się do takiej wartości, ale warto przypomnieć, że na początku roku notowania oscylowały wokół 7 000 zł za mkw. Nieznacznie wzrosły średnie ceny zakupu we **Wrocławiu**, gdzie klienci płacą za metr kwadratowy mieszkania 5 437 zł.

Niższe ceny pojawiły się w dwóch miastach – w **Krakowie** i **Gdyni**. W stolicy Małopolski za mkw. płacimy już znacznie poniżej 6 000 zł (5775 zł), a w Gdyni średnie ceny obecne w transakcjach są o ponad 300 zł niższe niż w Gdańsku i wynoszą 4 802 zł. Miasta te łączy jeszcze jeden szczegół. W obu przeciętna cena mieszkań wystawionych w ofercie jest o 11 proc. wyższa od tych realnie osiąganych na rynku. To pokazuje, że obecna podaż dość znacznie odbiega od możliwości nabywczych klientów dokonujących zakupów w tych miastach.

***Marcin Jańczuk***

 *Ekspert Metrohouse*