**Raport Polski Rynek Nieruchomości Listopad 2015**

**Jesień na rynku nieruchomości. Omówienie trendów na rynku kredytów hipotecznych i wtórnym rynku mieszkań.**

**KREDYTY HIPOTECZNE**

**Kolejne banki (Citi i BOŚ) istotnie zmniejszają dostępną kwotę kredytów, a dwa które takie zmiany wprowadziły przed miesiącem częściowo wycofują się z obniżek. Expander zwraca jednak uwagę, że dostępność kredytów wciąż jest dość dobra. W porównaniu do początku roku średnia zdolność kredytowa spadła tylko o 4%. W przyszłym roku może ona wręcz wzrosnąć, jeśli po raz kolejny zostaną obniżone stopy procentowe.**

W ubiegłym miesiącu pisaliśmy o czterech bankach (Alior, BZ WBK, Pocztowy i Credit Agricole), które istotnie obniżyły dostępną kwotę kredytów. Teraz do tego grona dołączyły Citi Handlowy (-10%) i BOŚ (-8%). Mimo to przeciętna zdolność kredytowa trzyosobowej rodziny z dochodem 5 000 zł netto niespodziewanie wzrosła. Stało się tak m.in. dlatego, że dwa wspomniane już banki (BZ WBK i Credit Agricole) częściowo wycofały się z obniżek sprzed miesiąca. Dla przykładu BZ WBK w październiku zmniejszył dostępną kwotę kredytu aż o jedną trzecią. Teraz jednak wyliczona kwota jest aż o 100 000 zł wyższa. Mimo tej podwyżki nadal jest ona jednak o 11% niższa niż we wrześniu.

Ciekawostką jest to, że o 10% wzrosła zdolność kredytowa w PKO BP. To ważna informacja, gdyż ten bank udziela najwięcej kredytów hipotecznych. W rezultacie wszystkim zmian w ofercie banków średnia dostępna kwota kredytu dla opisanej rodziny wynosi 433 000 zł. Oznacza to, że jest tylko o 4% niższa niż na początku roku. Zalecenia KNF dotyczące sposobów obliczania kosztów utrzymania jak na razie bardzo nieznacznie ograniczyły dostępność kredytów. Warto też dodać, że w ostatnim czasie coraz więcej mówi się o możliwości wprowadzenia kolejnej obniżki stóp procentowych. Jeśli tak się stanie, to dostępność kredytów może wręcz jeszcze wzrosnąć.

Tymczasem marże w minionym miesiącu niestety wzrosły, co było wynikiem licznych zmian w ofertach. Średnia marża dla kredytów z wysokim (25%) wkładem wynosi obecnie 1,71%, a z najniższym wkładem (10%) 1,98%. Tradycyjnie najwyższa jest natomiast średnia dla kredytów udzielanych w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Wynosi ona 1,99%. Warto jednak dodać, że mimo podwyżek obecne poziomy marż kredytów z niskim wkładem i tych udzielanych w ramach MdM niemal się nie zmieniły od początku roku i nadal wynoszą ok. 1,98% - 1,99%. W przypadku tych z wysokim wkładem natomiast zauważalnie spadły (z 1,79% do 1,71%). Niestety nie zanosi się, aby obniżka dotknęła również kredytów z wysokim wskaźnikiem LTV. Wręcz przeciwnie, ich marże mogą jeszcze wzrosnąć.

**Jarosław Sadowski**

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

**CENY OFERTOWE**

**Średnia cena ofertowa w 15 miastach w październiku jest o 0,3% wyższa niż we wrześniu. Podwyżki nastąpiły w Olsztynie +2%, Gdńsku +1,5% i Katowicach +1,3%. Należy podkreślić, że już od wielu miesięcy kierunek zmian cen jest niejednorodny. Podczas gdy w Gdańsku wydatki związane z zakupem lokalu wzrosły, w Gdyni spadły o 2,2%, a w Poznaniu i Białymstoku o 1,1%. Przy stabilizacji całego rynku o zmianach cen decydują przede wszystkim lokalne uwarunkowania i okresowe zmiany popytu.**

W porównaniu z zeszłym rokiem średnia cena dla wszystkich miast kształtuje się na podobnym poziomie i tylko w dwóch miastach różnice są warte odnotowania: w Gdyni cena jest o 4,5% niższa, a w Łodzi o 3,7% wyższa. W tej drugiej lokalizacji również w poprzednim zestawieniu notowaliśmy podwyżkę. Mimo to tamtejsze ceny nadal należą do najniższych w listopadowym zestawieniu.

**Marta Kosińska**

**Ekspert Szybko.pl**

**CENY TRANSAKCYJNE**

**Osoby kupujące mieszkania w Krakowie nadal płacą za nie mniej. Po raz kolejny na tamtejszym rynku spadają średnie ceny transakcyjne sprzedawanych lokali. Właściciele oferują jednak swoje mieszkania po cenach znacznie wyższych niż wynika to z danych z transakcji. Póki co, aby zyskać zainteresowanie ofertą nie obędzie się bez jeszcze jednego podejścia do ustalenia realnej do osiągnięcia ceny. W odróżnieniu do stolicy Małopolski w Poznaniu i Gdańsku kolejny raz obserwujemy niewielkie podwyżki. Natomiast w Warszawie niezmiennie od wiosny bieżącego roku nadal widoczna jest stabilizacja na poziomie 7 300 - 7 400 zł za mkw.**

Niecałe dwa miesiące dzielą nas od zamknięcia 2015 r. Zwykle w końcówce roku na rynku nieruchomości dzieje się najwięcej. Przełom lat jest cezurą czasową, którą wielu klientów nabywających mieszkania traktuje bardzo poważnie. Świadczą o tym starania o znalezienie lokalu, sfinansowania zakupu i zamknięcia transakcji jeszcze w bieżącym roku. W 2015 r. powodem do pośpiechu jest jeszcze zwiększająca się wraz z początkiem kolejnego roku wysokość wkładu własnego do kredytu z 10% do 15%. Choć może to rzeczywiście powodować nerwowe ruchy wśród potencjalnych nabywców, warto zaznaczyć, że nadal mając do dyspozycji tylko 10% wkładu własnego będzie można starać się o finansowanie. Warunkiem jest dodatkowe zabezpieczenie brakującego kapitału początkowego. Może to być ubezpieczenie, obciążenie hipoteki innej nieruchomości lub, co wydaje się najbardziej atrakcyjne, uzyskanie dopłaty w ramach programu Mieszkanie dla Młodych.

Na tle analizowanych miast wyróżnia się Kraków. Kolejna obniżka cen ofertowych sprawiła, że obecny poziom (5 691 zł) jest najniższy od ponad roku. Porównując to do danych sprzed 12 miesięcy obecnie w tym mieście płacimy za mkw. o 6% mniej. Mimo coraz niższych wartości w transakcjach sprzedający zdają się nie widzieć potrzeby dostosowywania cen do obecnych warunków na rynku. Warto podkreślić wpływ znaczenia segmentu mieszkań o podwyższonym standardzie (zwłaszcza tych zrewitalizowanych w kamienicach Starego Miasta) na średni koszt metra kwadratowego. Niezależnie od źródeł takiego stanu rzeczy cena ofertowa dochodzi już do 6 500 zł za mkw.

Poznań i Gdańsk reprezentują podobne poziomy cen (5 200 - 5 300 zł) i w każdym z tych miast to już kolejny miesiąc, kiedy zakupy są realizowane po nieco wyższych kwotach. W Poznaniu należy zwrócić uwagę na cenę transakcyjną, która jest nawet wyższa niż średnia umieszczona w portalach ogłoszeniowych. Charakterystyczna dla stolicy Wielkopolski jest dość duża powierzchnia kupowanych mieszkań. Podczas gdy w innych miastach przeważają zakupy lokali dwupokojowych i kompaktowych niedużych trzech pokoi, w Poznaniu średni metraż sprzedawane nieruchomości dochodzi do 60 mkw.

W Gdyni wprawdzie ceny ponownie wzrosły ponad poziom 5 000 zł za mkw., ale jest to zasługą większego niż zwykle udziału droższych mieszkań w kwotach powyżej 6 000 zł za mkw. Jeżeli nie uwzględnilibyśmy najdroższych transakcji, poziom cen byłby zbliżony do tych sprzed miesiąca (4 800 zł). Natomiast stołeczny rynek nieruchomości jest bardzo odporny na zmiany cenowe. Średnie koszty lokali z rynku wtórnego ustabilizowały się na podobnym poziomie jak przed miesiącem. Natomiast na przestrzeni ostatniego roku wydatki związane z zakupem lokalu w stolicy nieznacznie wzrosły (o 1,4%). Znamienna jest bardzo mała różnica cenowa pomiędzy tym, co oferuje rynek, a rzeczywiście podpisywanymi transakcjami.

**Marcin Jańczuk**

**Metrohouse**