



Styczeń 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

- Frank kosztuje ponad 4 zł.
- Rok 2014 r. był trzecim z rzędu, w którym rosły marże kredytów hipotecznych. Niestety w 2015 r. ten trend może być kontynuowany.
- Wyższe marże wprowadziły PKO BP i Deutsche Bank. Obniżkę mogliśmy zaobserwować jedynie w Euro Banku.

CENY OFERTOWE

- Ubiegły rok zakończył się co prawda średnim wzrostem cen nieruchomości, o 0,8% w skali kraju, jednak trudno mówić o jednolitym trendzie dla całego rynku.
- Rynek wtórny okazał się słabszy niż się tego spodziewano. Wyniki były także gorsze niż wskazywały na to okoliczności.
- Warto zaznaczyć, że wbrew obawom związanym z wprowadzeniem programu MDM, rynek pierwotny nie zdominował rynku wtórnego.

CENY TRANSAKCYJNE

- W Warszawie, Łodzi i we Wrocławiu nadal mamy do czynienia ze spadkami średnich cen.
- W Gdańsku i Gdyni średnie ceny, po których kupujemy mieszkania osiągnęły niemal identyczny poziom (4700-4800 zł)
- W porównaniu do analogicznego okresu zeszłego roku największe spadki odnotowaliśmy we Wrocławiu i Gdyni (ponad 4 proc.)

KREDYTY HIPOTECZNE



Jarosław Sadowski
Expander Advisors

Zgodnie z przewidywaniami, początek roku przyniósł podwyżki marż. Wprowadziły je PKO BP i Deutsche Bank. Zmiany są szczególnie dotkliwe dla osób rozważających zaciągnięcie kredytu hipotecznego ponieważ pierwsza z tych instytucji jest bardzo dużym graczem. Druga ma natomiast jedną z najtańszych ofert dla osób z niskim (10%) wkładem własnym. Pozytywnym zaskoczeniem jest natomiast decyzja Euro Banku, który wprowadził promocję istotnie obniżając jego marże (o 0,3 pkt. proc.). Niestety będzie ona trwała tylko do końca miesiąca.

Dzięki Euro Bankowi średnie marże w styczniu, w porównaniu z grudniem, minimalnie spadły. Jeśli jednak spojrzymy na dłuższy okres to zauważymy, że 2014 r. był już trzecim z rzędu rokiem, w którym marże wzrosły. W przypadku kredytu z najniższym dopuszczalnym obecnie wkładem własnym (10%) średnia marża wynosi 1,99%. W styczniu 2014 r. było to natomiast 1,77%. Jeśli chodzi o kredyty z wysokim wkładem (25%) to średnia marża wynosi 1,79%. Rok temu było to zaledwie 1,65%.

Możliwe dalsze wzrosty marż

Tendancja wzrostu marż może być niestety kontynuowana również w tym roku. Pierwszą przyczyną podwyżek mogą być zapisy Rekomendacji U. Jeśli spowodują one, że przychody banków z tytułu sprzedaży ubezpieczeń spadną, to te będą chciały rekompensować sobie straty za pomocą wyższych marż lub ewentualnie wyższych prowizji za udzielenie kredytu. Do podwyżek może skłonić banki także obniżka stóp procentowych. Tymczasem wydaje się coraz bardziej prawdopodobne, że w tym roku stopy w Polsce jeszcze spadną. Niezależnie od tych czynników wzrosnąć mogą również marże kredytów z wkładem własnym wynoszącym 10%. Od tego roku jest to najniższy dopuszczalny wkład, a zwykle takie kredyty mają wyższe marże niż te z wkładem wyższym od obowiązkowego minimum.

Wyższe raty kredytów we frankach

Najgorsze informacje dotyczą jednak spłacanych już kredytów hipotecznych we frankach. Po tym jak Szwajcarski Bank Centralny wycofał się z obrony kursu walutowego, notowania franka w naszym kraju wzrosły z 3,54 zł znacznie ponad 4 zł. W rezultacie najbliższa rata kredytu będzie o kilkaset złotych wyższa niż poprzednia. Dla przykładu, jeśli wynosi ona 400 CHF to ostatnio kredytobiorca płacił ok. 1416 zł, a teraz może to być 1680 zł (przy kursie 4,20 zł).

Tab. 1 Kredyty w PLN z wkładem własnym 25%

		Wysokość raty w CHF		
		300 CHF	400 CHF	500 CHF
		Wysokość raty w PLN		
Kurs CHF	3,54 zł	1 062 zł	1 416 zł	1 770 zł
	4,00 zł	1 200 zł	1 600 zł	2 000 zł
	4,20 zł	1 260 zł	1 680 zł	2 100 zł
	4,40 zł	1 320 zł	1 760 zł	2 200 zł
	4,60 zł	1 380 zł	1 840 zł	2 300 zł
	4,80 zł	1 440 zł	1 920 zł	2 400 zł
	5,00 zł	1 500 zł	2 000 zł	2 500 zł
	5,20 zł	1 560 zł	2 080 zł	2 600 zł

Tab. 2 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	49 227 zł	1,35%	3,41%
BPS	54 243 zł	1,59%	3,65%
Citi Handlowy	54 388 zł	1,60%	3,66%
ING Bank Śląski	57 781 zł	2,05%	4,10%
BGŻ	57 968 zł	1,65%	3,70%
BZ WBK	59 431 zł	1,69%	3,71%
PKO Bank Polski	59 441 zł	1,82%	3,88%
Deutsche Bank	59 651 zł	1,59%	3,65%
mBank	60 061 zł	1,75%	3,81%
Bank Pekao	60 120 zł	1,84%	3,90%
BOŚ	60 144 zł	1,80%	3,85%
Credit Agricole	60 594 zł	1,55%	3,61%
Raiffeisen Polbank	60 928 zł	1,60%	4,66%
Euro Bank	62 140 zł	1,57%	3,63%
Millennium	66 975 zł	1,89%	3,95%
Alior Bank	68 282 zł	2,20%	4,26%
Bank Pocztowy	69 114 zł	2,20%	4,26%
BNP Paribas	70 381 zł	1,85%	3,91%
Getin Noble Bank	102 714 zł	2,37%	4,35%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Tab. 3 Kredyty w PLN z wkładem własnym 10%

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

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5	Marża	Oprocentowanie
------	------------------------------	-------	----------------

	latach		
BZ WBK	59 431 zł	1,69%	3,71%
Bank Pekao	61 160 zł	1,84%	3,90%
Deutsche Bank	61 926 zł	1,79%	3,85%
Euro Bank	62 482 zł	1,67%	3,73%
BOŚ	63 048 zł	1,80%	3,85%
Raiffeisen Polbank	64 795 zł	1,80%	4,86%
PKO Bank Polski	65 214 zł	1,99%	4,05%
mBank	68 208 zł	2,30%	4,36%
BGŻ	69 092 zł	1,85%	3,90%
Millennium	69 593 zł	2,09%	4,15%
BNP Paribas	70 381 zł	1,85%	3,91%
Bank Pocztowy	70 575 zł	2,30%	4,36%
Alior Bank	71 161 zł	2,40%	4,46%
BPS	71 703 zł	1,99%	4,05%
Getin Noble Bank	108 607 zł	2,47%	4,45%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Tab. 4 Kredyty w ramach programu Mieszkanie dla młodych

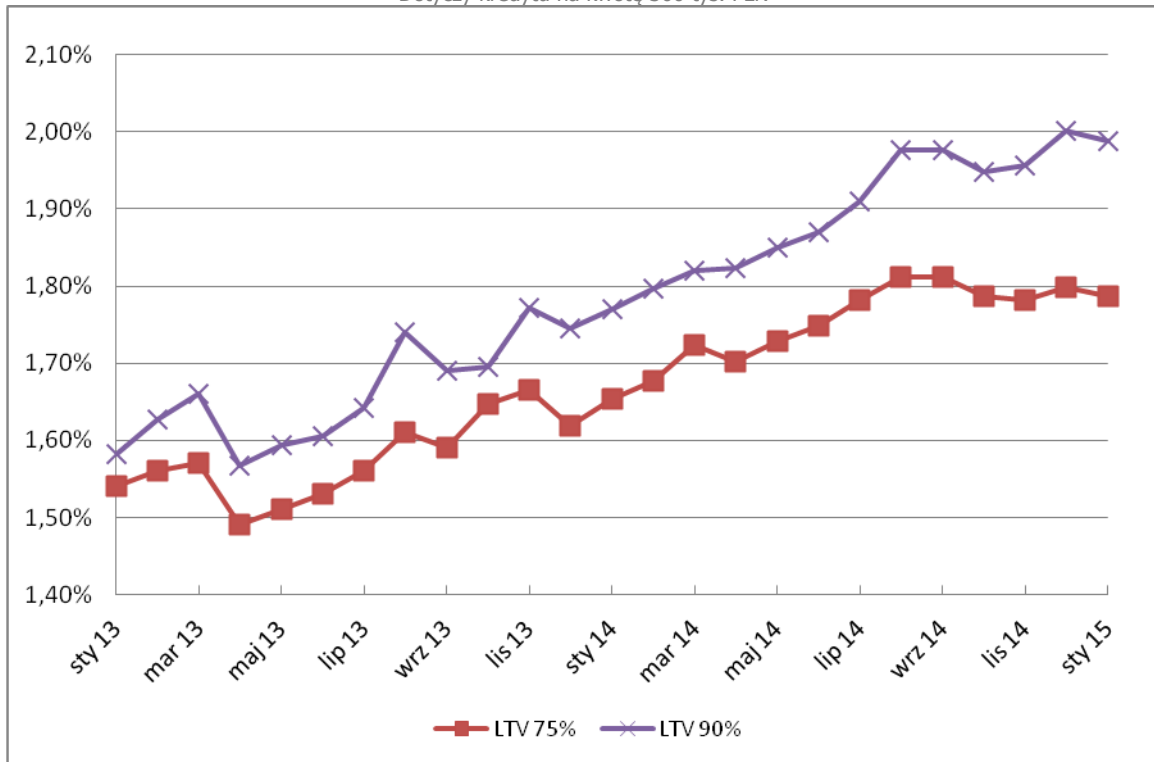
Kredyt na kwotę 300 tys. PLN, wkład własny 15%, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
BZ WBK	59 431 zł	1,69%	3,71%
Bank Pekao	61 454 zł	1,89%	3,95%
Euro Bank	62 522 zł	1,67%	3,73%
BOŚ	63 048 zł	1,80%	3,85%
Raiffeisen Polbank	63 266 zł	1,80%	4,86%
BGŻ	64 202 zł	1,95%	4,00%
Deutsche Bank	66 034 zł	2,15%	4,21%
PKO Bank Polski	68 581 zł	2,09%	4,15%
Millennium	69 653 zł	2,09%	4,15%
Alior Bank	71 161 zł	2,40%	4,46%
Getin Noble Bank	108 607 zł	2,47%	4,45%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

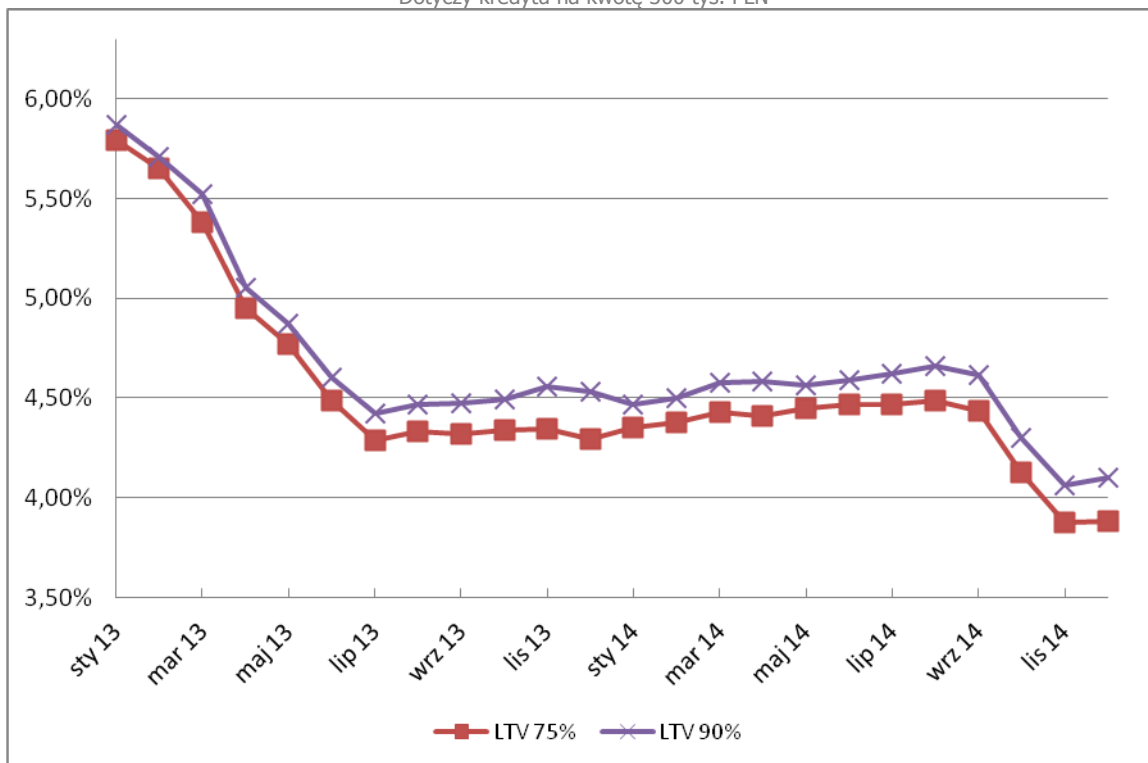
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. PLN



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

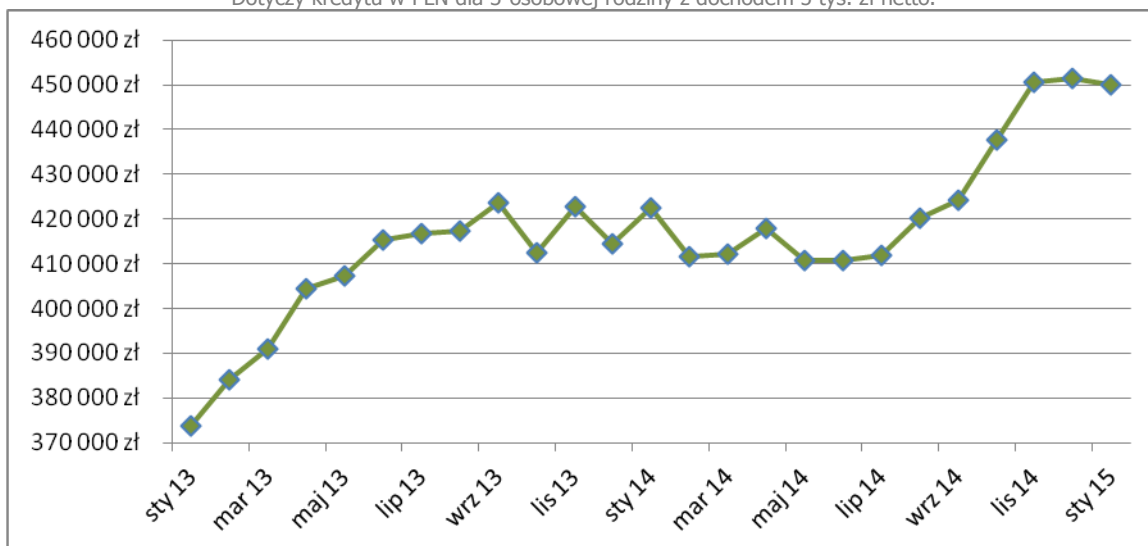
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. PLN



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



Marta Kosińska
Szybko.pl

Rok 2014 zakończył się co prawda średnim wzrostem cen nieruchomości, o 0,8% w skali kraju, jednak trudno mówić o jednolitym trendzie dla całego rynku. W większości miast ceny mieszkań wzrosły bowiem nieznacznie. W czterech miastach w grudniu 2014 można było kupić mieszkania tańsze niż pod koniec 2013 roku. Są nimi Szczecin, gdzie ceny spadły o 1,8%, Toruń, gdzie jest taniej o 2,1%, Olsztyn, gdzie obniżka była największa i wyniosła 4,3%. Obniżkę cen ofertowych odnotował również Wrocław, gdzie metr kwadratowy jest o 25 złotych tańszy niż w grudniu 2013.

2014 był na wtórnym rynku słabszy niż się spodziewano, ale też gorszy niż wskazywałyby na to okoliczności. Mimo znacznych obniżek stóp procentowych akcja kredytowa przyspieszyła tylko w II kwartale 2014. W III kwartale 2014 zaciągnięto już mniej kredytów hipotecznych niż w II 2014 i w III 2013. Ceny rosły nieznacznie do IV 2014, ale zmiany te nie były duże, a ostatni kwartał roku upłynął pod hasłem obniżek cen ofertowych, aby zachęcić niezdecydowanych jeszcze, do szybszego zawarcia transakcji. Głównym powodem takich działań było założenie, że wprowadzenie zmian w sposobie kredytowania jak zawsze skłoni większą liczbę kupujących do szybszego zamknięcia transakcji. Mimo nieco większej liczby zapytań i transakcji, w grudniu 2014 ceny również spadły – średnio w 15 miastach o 0,3%.

Warto zaznaczyć, że wbrew obawom związanym z wprowadzeniem programu MdM, rynek pierwotny nie zdominował rynku wtórnego. Program MDM w wielu miastach nie pozwala na zakup mieszkania (z powodu limitów cenowych). Natomiast tam gdzie mieszkania są dostępne pojawia się kwestia kosztu kredytu. Marże banków w przypadku kredytów MDM są wyższe niż przy innych kredytach komercyjnych, co niweluje częściowo korzyści wynikające z zaciągnięcia kredytu z rządową dopłatą.

Prognozy dla rynku wtórnego na rok 2015 nie są specjalnie optymistyczne. Początek roku będzie zapewne nieco lepszy niż zazwyczaj, ponieważ domykane będą transakcje zaplanowane jeszcze w 2014 według „starych zasad” dotyczących wkładu własnego. Następnie czeka nas kolejny spadek popytu. Konieczność zgromadzenia 10% wkładu własnego oddali wielu osobom termin zaciągnięcia

kredytu. Nie będziemy mieli również do czynienia z bodźcem w postaci dalszych spadków stóp procentowych. Trzeba liczyć się z tym że 2015 będzie rokiem spadku cen nieruchomości.

Tab. 4 Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym XII 2013 – XII 2014

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
grudzień 13	5 675	6 560	7 626	5 306	5 375	5 450	8 120
styczeń 14	5 680	6 520	7 600	5 310	5 366	5 440	8 200
luty 14	5 640	6 530	7 590	5 290	5 340	5 400	8 240
marzec 14	5 625	6 590	7 620	5 310	5 390	5 450	8 600
kwiecień 14	5 700	6 640	7 650	5 410	5 440	5 500	8 565
maj 14	5 715	6 655	7 685	5 460	5 480	5 590	8 660
czerwiec 14	5 730	6 640	7 670	5 420	5 450	5 605	8 700
lipiec 14	5 750	6 630	7 620	5 400	5 430	5 580	8 800
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

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Tab. 5 Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym XII 2013 – XII 2014

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIALYSTOK	KATOWICE
grudzień 13	3 615	4 715	4 235	4 290	4 380	4 164	4 315	3 800
styczeń 14	3 640	4 760	4 230	4 300	4 400	4 190	4 320	3 880
luty 14	3 690	4 780	4 220	4 311	4 420	4 200	4 380	3 900
marzec 14	3 686	4 770	4 300	4 295	4 430	4 210	4 370	3 920
kwiecień 14	3 600	4 790	4 270	4 360	4 440	4 260	4 390	3 940
maj 14	3 620	4 780	4 260	4 365	4 465	4 230	4 420	3 970
czerwiec 14	3 650	4 800	4 280	4 390	4 450	4 200	4 460	3 945
lipiec 14	3 615	4 820	4 250	4 380	4 460	4 220	4 445	3 915
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 2014	3 615	4 800	4 200	4 310	4 230	4 200	4 370	3 860
listopad 2014	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

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Marta Kosińska

Szybko.pl

CENY TRANSAKCYJNE



Marcin Jańczuk
Metrohouse

Ostatnie tygodnie roku nie przyniosły znaczących zmian w cenach nabywanych mieszkań. Spadki kontynuowane są we Wrocławiu, Warszawie i Łodzi. W Gdańsku i Gdyni ceny niemal zrównały się ze sobą. Poza Krakowem, we wszystkich największych miastach średni metraż nabywanych lokali przekracza 50 m kw.

W okresie międzyświątecznym, tak jak przewidywaliśmy, zwiększyła się liczba transakcji. Głównym powodem były zmiany, jakie weszły w życie 1 stycznia – czyli obligatoryjny wymóg posiadania 10% wkładu własnego do kredytu zaciąganego na zakup nieruchomości. Kupujący, którym zależało na mniejszym wkładzie, postarali się o podpisanie umowy przedwstępnej jeszcze w 2014 r. i złożenie wniosku o kredyt w starym roku. Ogólnie

jednak zmiany nie spowodowały paniki wśród kupujących, którzy podejmując decyzję o zakupie kierują się także wieloma innymi czynnikami.

Spokojne podejście do zakupu mieszkania ma swoje uzasadnienie w sytuacji na rynku. Podaż mieszkań jest na tyle duża, że brak jest przesłanek co do gwałtownych ruchów cenowych. Dodatkowo w większości miast miniony rok nie przyniósł znaczących zmian w cenach mieszkań. Dla osób nabywających mieszkania na rynku wtórnym paradoksalnie sprzymierzeńcem stał się program Mieszkanie dla Młodych. Sprzedający mieszkania np. w Gdańsku czy Poznaniu czują oddech inwestycji deweloperskich, które z racji możliwych dopłat stają się coraz częściej wybieranym wariantem przez młodych nabywców poszukujących swojego pierwszego M. Jak wiadomo, czynnikiem, który może wpłynąć na zmianę decyzji jest cena. Na rynku wtórnym nadal można spotkać przeszacowane oferty, których wycena wynika m.in. z faktu, że na ich zakup zaciągnięto kredyty we franku. Właściciele takich mieszkań nie mogą prezentować otwartej postawy negocjacyjnej.

Tab.6 Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań w XII 2014 r.

Miasto	Średnia cena ofertowa z okresu X-XII 2014	Średnia cena transakcyjna z okresu X-XII 2014	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	5710	5068	11,2%	-1,5%	-4,2%	268 300 zł	51,9 m kw.
Kraków	6577	6221	5,4%	3,0%	9,7%	295 300 zł	48 m kw.
Warszawa	7633	7185	5,9%	-0,7%	-1,8%	391 300 zł	55 m kw.
Poznań	5317	5200	2,2%	2,9%	3,9%	276 500 zł	53,8 m kw.
Gdańsk	5345	4794	10,3%	-2,4%	-0,1%	257 100 zł	54 m kw.
Gdynia	5507	4769	13,4%	3,9%	-4,3%	295 000 zł	61 m kw.
Łódź	3625	3589	1,0%	-0,3%	2,3%	195 900 zł	54,1 m kw.

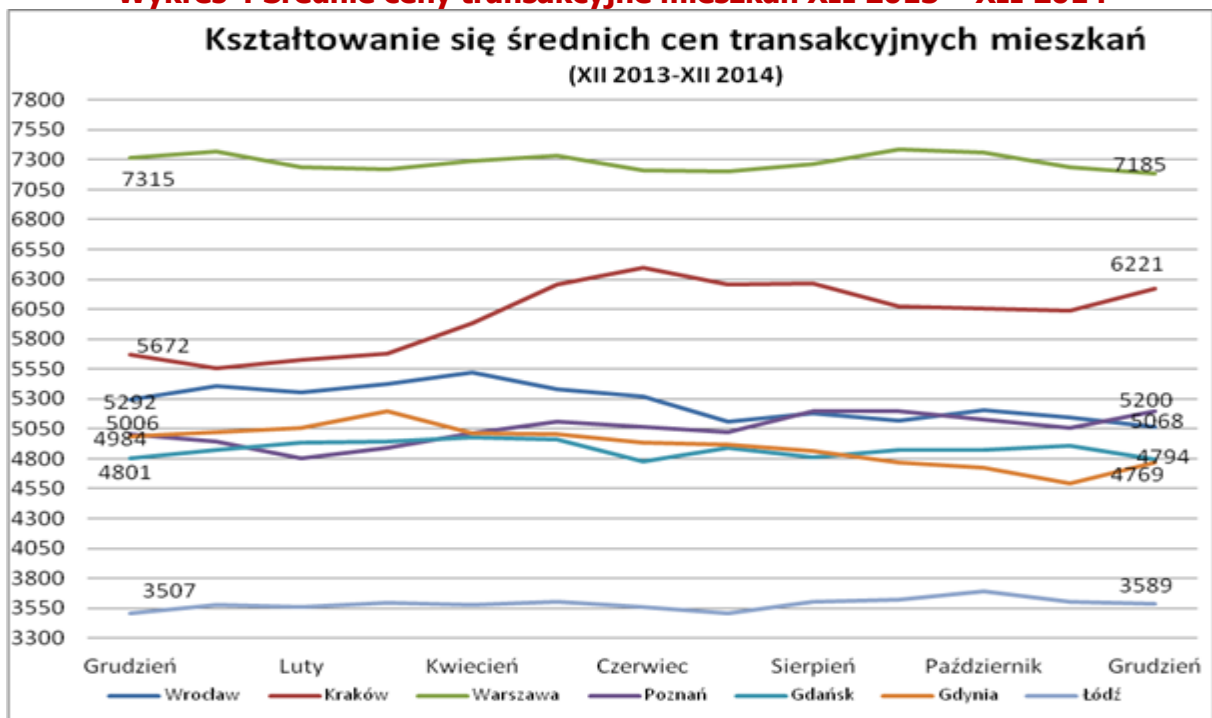
Z analizowanych transakcji w największych miastach wynika, że największe procentowe spadki dotyczą mieszkań w **Gdańsku** (-2,4%). Klienci Metrohouse i Expandera płacili za mkw. średnio 4794 zł. To prawie tyle samo co w **Gdyni**, gdzie w końcówce roku klienci nabywali nieco droższe mieszkania przez co średnia kwota transakcji wzrosła o 3,9% do poziomu 4769 zł za mkw. W Gdańsku już od dawna ceny sprzedawanych mieszkań nie mogą dojść do poziomu 5000 zł. Ostatni odczyt ponad ten poziom był widoczny jesienią 2013 r. W Gdyni w I kw. minionego roku poziom cen przekraczał poziom 5000 zł, lecz od tego czasu średnie ceny nie zbliżyły się już do tej kwoty.

Coraz tańsze mieszkania kupują mieszkańcy **Wrocławia**. Za mkw. płacą przeciętnie 5068 zł, czyli najmniej od ponad roku. Po raz kolejny tańsze mieszkania nabywane są w **Warszawie**, gdzie średnia spadła poniżej 7200 zł za mkw. i jest to o 1,8% taniej niż przed rokiem. Podobnie jak we Wrocławiu, tak niska średnia była niewidoczna w zeszłorocznych zestawieniach. Niewielkie obniżki odnotowano też w **Łodzi**. Od dłuższego czasu ceny mieszkań w tym mieście są stabilne i wynoszą 3500-3600 zł za mkw.

Są jednak miejsca, gdzie mieszkania sprzedawane w końcówce roku miały wpływ na średnią z kwartału. Są to **Poznań** oraz **Kraków**, gdzie średnia wzrosła odpowiednio o 2,9 i 3%. W Poznaniu średnio kupujemy mieszkania po 5200 zł, a w Krakowie 6221 zł za metr kwadratowy.

Już w trzech miastach zauważamy znaczne różnice między średnimi cenami wystawianymi do sprzedaży a ostatecznymi cenami w transakcjach. W Gdańsku, Gdyni i we Wrocławiu różnice te przekraczają 10 proc. Najmniejsze dysproporcje są w Łodzi, gdzie wartości te różnią się tylko o 1 proc.

Wykres 4 Średnie ceny transakcyjne mieszkań XII 2013 – XII 2014



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera.

Marcin Jańczuk
Metrohouse S.A.