



Luty 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

- Jeśli za miesiąc zostaną obniżone stopy procentowe to kredyty staną się tańsze i łatwiej dostępne.
- Niższe stopy procentowe mogą skłonić banki do dalszych podwyżek marż. Nie warto więc zwlekać zbyt długo z zaciąganiem kredytu hipotecznego.
- Raty kredytów we frankach nie będą tak wysokie jak to się wydawało w drugiej połowie stycznia. Banki obniżają bowiem ich oprocentowanie. Nieco spadł także kurs.

### CENY OFERTOWE

- Wzrost cen ofertowych o 0,1% w styczniu 2015, to zaskakujący wynik jeśli weźmiemy pod uwagę dane z ostatnich miesięcy i zwieruchę, która rozpętała się po decyzji banku centralnego Szwajcarii o uwolnieniu kursu franka.
- Nagłośnienie problemu kredytów we franku szwajcarskim w mediach z pewnością wpływa na proces podejmowania decyzji przez potencjalnych kupców. Mimo że problem wynika z zagadnień czysto finansowych, w podświadomości ludzi pozostaje niesłuszna skądinąd informacja, iż zakup nieruchomości związany jest z bardzo dużym i trudnym do przewidzenia ryzykiem.

### CENY TRANSAKCYJNE

- We Wrocławiu średnie ceny transakcyjne spadły już poniżej poziomu 5000 zł.
- Spadają też ceny w Gdańsku, gdzie sprzedawane mieszkania kosztowały średnio 4640 zł za mkw.
- Tylko w Krakowie średni metraż sprzedawanego mieszkania wynosi mniej niż 50 m kw. Największe metraże nabywane są w Gdyni (60 mkw.).

## KREDYTY HIPOTECZNE



**Jarosław Sadowski**  
Expander Advisors

**Coraz bardziej prawdopodobne jest, że stopy procentowe w Polsce będą jeszcze niższe. To spowoduje, że kredyty hipoteczne mogą stać się tańsze i łatwiej dostępne. Nie oznacza to jednak, że jeśli ktoś planuje kupić mieszkanie za kredyt to powinien zwlekać. Wręcz przeciwnie, gdyż niższe stopy procentowe to ryzyko podwyżek marż.**

Niższe stopy procentowe to zła informacja dla banków – oznacza dla nich niższe dochody z udzielonych pożyczek. Instytucje obawiają się także, że kredyty zaczną otrzymywać osoby, które w przyszłości nie poradzą sobie z ich spłatą. Stopy nie zawsze będą bowiem tak niskie jak obecnie. Aby temu przeciwdziałać banki podejmują działania powodujące spadek zdolności kredytowej oraz podnoszą marże kredytów z niskim wkładem własnym. Jeśli dojdzie do obniżki stóp, a zwłaszcza jeśli będzie ona większa niż 0,25 p.p., to marże mogą dalej istotnie rosnąć.

Co to oznacza dla kredytobiorców? Najlepiej pokazać to na przykładzie:

Załóżmy, że obecnie możemy zaciągnąć kredyt z marżą 2%. Otrzymamy więc oprocentowanie na poziomie 3,97%, gdyż WIBOR 3M wynosi 1,97%. Gdybyśmy zaczekali, aż zostaną obniżone stopy procentowe (np. o 0,5 p.p.), to nawet gdyby bank zaoferował nam wyższą marżę wynoszącą 2,2%, oprocentowanie będziemy mieli niższe. Będzie bowiem wynosiło 3,68%, a nie 3,97%. Gdybyśmy jednak nie czekali, a skorzystali z marży 2% to przez chwilę będziemy mieli wyższe oprocentowanie. Jednak po aktualizacji WIBOR-u będzie ono wynosiło 3,48% i przez cały dalszy okres spłaty będzie niższe niż osoby, która wybrała wyższą marżę. Podejmując decyzję o wyborze kredytu warto więc większą wagę przykładając do marży niż do oprocentowania.

W ostatnim czasie najwięcej emocji budzi natomiast sprawa kredytów hipotecznych we frankach szwajcarskich. Po tym gdy w styczniu kurs franka wzrósł gwałtownie z poziomu 3,55 zł do 4,30 zł, obecnie spadł do ok. 4 zł. Wciąż jest więc dość wysoki, ale na szczęście wraz z uwolnieniem kursu Szwajcarzy obniżyli też stopy procentowe i to do poziomu mniejszego od zera. Dzięki temu, że banki uwzględnają ujemną stawkę LIBOR, wzrost raty nie jest aż tak duży jak wynika to ze zmiany kursu franka. Dla przykładu, przy styczniowym kursie franka wynoszącym 4,30 zł rata kredytu na kwotę 300 000 zł mogła wzrosnąć z 1655 zł do 2025 zł. Obecnie wyniesie natomiast 1718 zł dzięki niższemu oprocentowaniu i kursowi.

Nie oznacza to jednak, że problem zniknął. Nadal istnieje obawa, że kurs może wzrosnąć. Poza tym kredytobiorcy wciąż są przywiązani do swoich mieszkań.

### 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	49 189 zł	1,35%	3,35%
BPS	53 375 zł	1,59%	3,59%
ING Bank Śląski	53 680 zł	1,65%	3,64%
Citi Handlowy	54 388 zł	1,60%	3,66%
BGŻ	56 954 zł	1,65%	3,63%
PKO Bank Polski	56 972 zł	1,72%	3,71%
BZ WBK	59 610 zł	1,69%	3,71%
Deutsche Bank	59 651 zł	1,59%	3,65%
Bank Pekao	59 684 zł	1,84%	3,87%
mBank	60 061 zł	1,75%	3,81%
Raiffeisen Polbank	61 571 zł	1,60%	3,60%
Euro Bank	61 847 zł	1,60%	3,66%
BOŚ	62 179 zł	2,00%	3,99%
Credit Agricole	62 194 zł	1,55%	3,61%
Alior Bank	67 267 zł	2,20%	4,19%
Millennium	67 701 zł	1,89%	3,89%
Bank Pocztowy	67 947 zł	2,20%	4,18%
BNP Paribas	71 422 zł	1,85%	3,85%
Getin Noble Bank	102 714 zł	2,37%	4,35%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

### Tab. 2 Kredyty w PLN z wkładem własnym 10%

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

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
BZ WBK	59 610 zł	1,69%	3,71%
Bank Pekao	60 724 zł	1,84%	3,87%
Deutsche Bank	61 926 zł	1,79%	3,85%
PKO Bank Polski	62 673 zł	1,89%	3,88%
Raiffeisen Polbank	64 854 zł	1,80%	3,80%
BOŚ	65 093 zł	2,20%	4,19%
Euro Bank	66 559 zł	1,66%	3,72%
BGŻ	67 934 zł	1,85%	3,83%
mBank	68 208 zł	2,30%	4,36%
Bank Pocztowy	69 406 zł	2,30%	4,28%
Millennium	70 050 zł	2,09%	4,09%
Alior Bank	70 144 zł	2,40%	4,39%

BNP Paribas	71 103 zł	1,85%	3,85%
BPS	73 820 zł	1,99%	4,99%
Getin Noble Bank	108 607 zł	2,47%	4,45%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

### Tab. 3 Kredyty w ramach programu Mieszkanie dla młodych

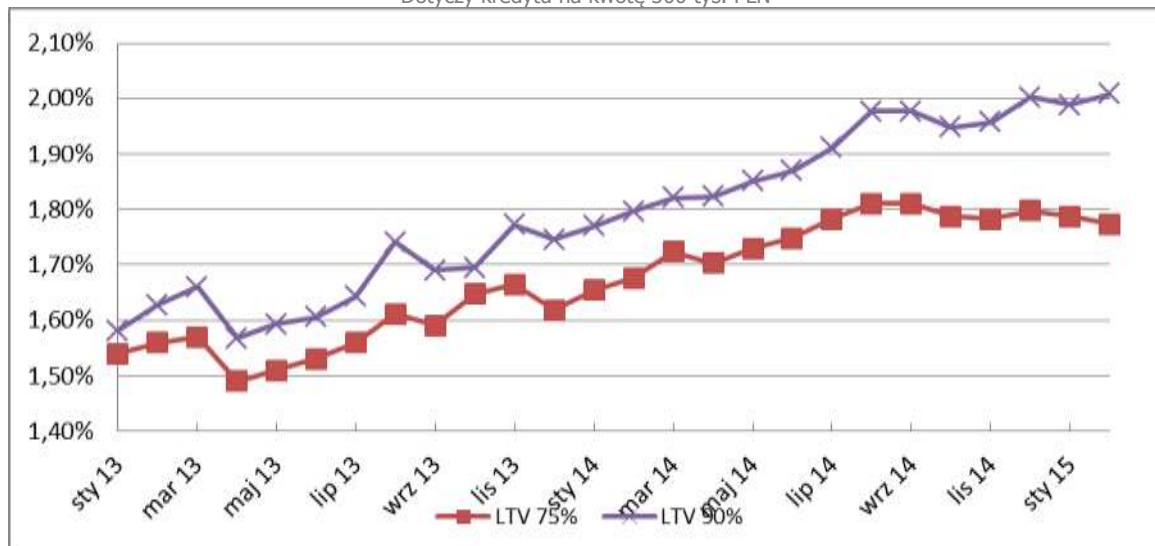
Kredyt na kwotę 300 tys. PLN, wkład własny 15%, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
BZ WBK	59 610 zł	1,69%	3,71%
Bank Pekao	61 018 zł	1,89%	3,92%
PKO Bank Polski	62 751 zł	1,99%	3,98%
BGŻ	63 035 zł	1,95%	3,93%
Raiffeisen Polbank	64 582 zł	1,80%	3,80%
Euro Bank	64 962 zł	1,66%	3,72%
BOŚ	65 093 zł	2,20%	4,19%
Deutsche Bank	66 034 zł	2,15%	4,21%
Alior Bank	70 144 zł	2,40%	4,39%
Millennium	70 189 zł	2,09%	4,09%
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

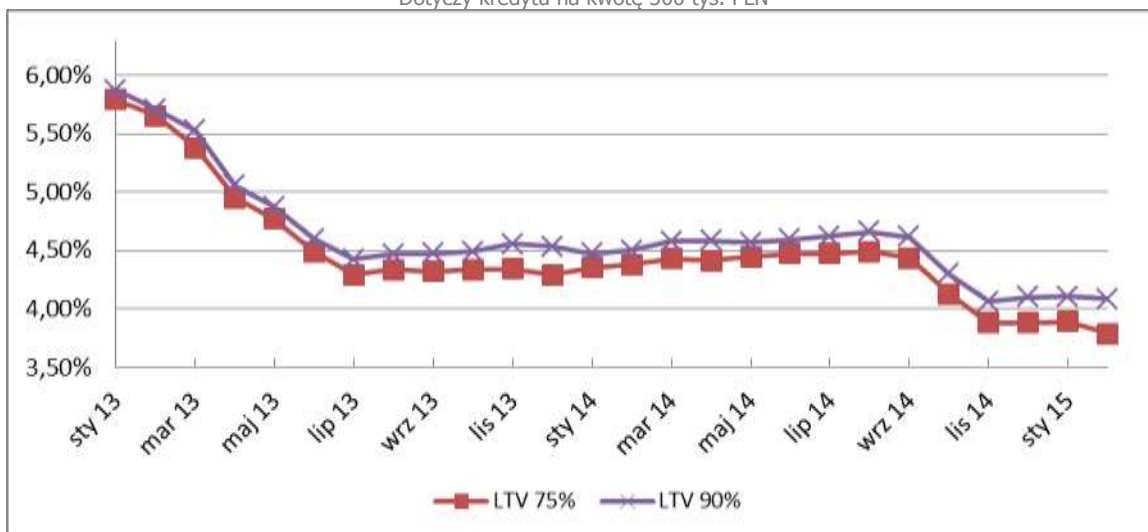
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. PLN



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

## Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

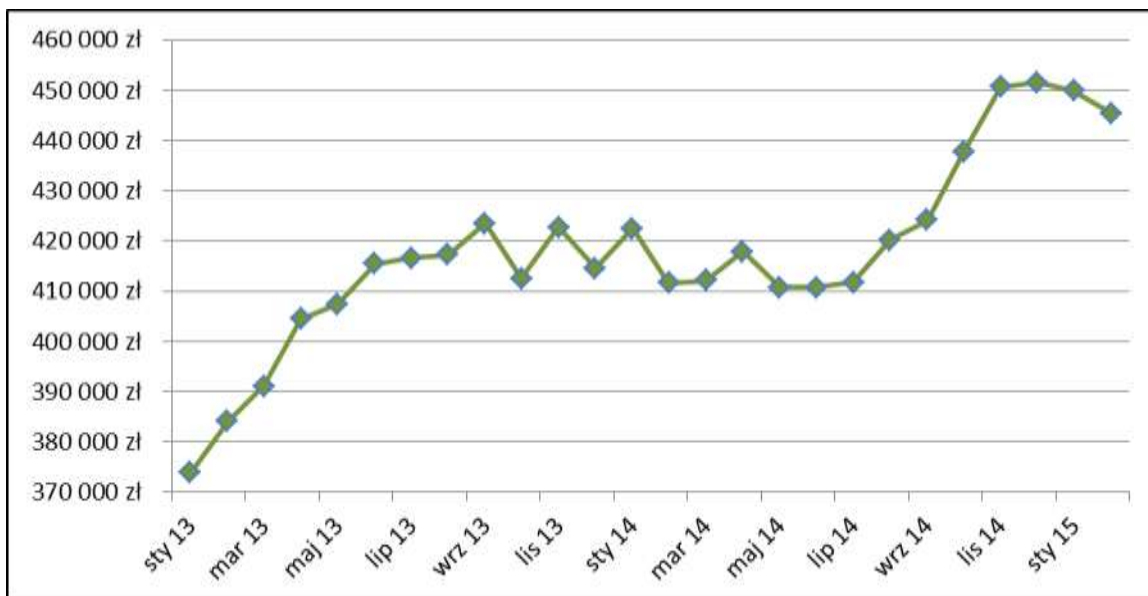
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. PLN



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

**+0,1%** to wskaźnik zmiany ceny metra kwadratowego mieszkania w styczniu 2015. Wynik wydaje się zaskakująco dobry, jeśli weźmiemy pod uwagę dane z ostatnich miesięcy i zwieruchę, która rozpełtała się po decyzji banku centralnego Szwajcarii o uwolnieniu kursu franka. Zmiany kursu franka i dyskusje z tym związane, które będą się toczyły w najbliższych tygodniach należy jednak rozpatrywać przede wszystkim jako „czynnik psychologiczny” wpływający na zachowania rynkowe.

W najbliższym czasie nie pojawi się problem ograniczenia napływu pieniądza na rynek, ponieważ kredytów we franku już się nie udziela. Nie należy również spodziewać się znacznego zwiększenia podaży mieszkań spośród tych zakupionych za franki, ponieważ sprzedającym je przy aktualnym kursie i cenach nie udałoby się po zamknięciu transakcji spłacić całego kredytu. Nie można jednak bagatelizować obaw, które pojawiają się w głowach kupujących: Czy będę w stanie spłacić kredyt? Czy kupiona nieruchomość nie straci znacząco na wartość?

Brak obniżki w styczniu wynika przede wszystkim ze wzrostu średniej ceny ofertowej w Gdańsku +1,4%, Sopocie +0,9% i Katowicach +0,8%. Ceny wzrosły również w Łodzi (0,7%), Szczecinie (0,4%), Wrocławiu (0,3%), Toruniu i Białymstoku (0,2%). Należy uznać, że styczniowa sytuacja jest wyjątkowa, tym bardziej, że w skali roku, w 15 polskich miastach odnotowujemy już obniżkę średniej ceny ofertowej o 0,4%. W porównaniu ze styczniem 2014 taniej jest w Olsztynie o 5,3%, Toruniu o 2,1%, Poznaniu 1,5%, Szczecinie 1,3%. Mniejsze spadki rzędu 0,2-0,9% odnotowujemy w największych polskich aglomeracjach: Wrocławiu, Krakowie, Warszawie i Gdańsku.

Najbliższe tygodnie upłyną pod hasłem możliwości interwencji w problem kredytów we franku szwajcarskim, co będzie pogłębiało wątpliwości i stopowało wiele osób przed podjęciem decyzji o zakupie nieruchomości. Mimo że problem wynika z zagadnień czysto finansowych, w podświadomości ludzi pozostaje niesłuszna skądinąd informacja, iż zakup nieruchomości związany jest z bardzo dużym i trudnym do przewidzenia ryzykiem.

**Tab. 4 Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym I 2014 – I 2015**

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
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
styczeń 15	5 666	6 500	7 570	5 230	5 390	5 390	8 270

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

**Tab. 5 Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym I 2014 – I 2015**

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
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
styczeń 2015	3 685	4 830	4 175	4 210	4 166	4 145	4 400	3 940

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

**Marta Kosińska**

Szybko.pl



## CENY TRANSAKCYJNE



**Marcin Jańczuk**  
Metrohouse

Podobnie jak przed miesiącem, we Wrocławiu i Gdańsku znów spadły średnie ceny nabywanych mieszkań. We Wrocławiu kupujemy mieszkania już poniżej 5000 zł za m kw., a w Gdańsku ceny są coraz bliższe poziomowi 4500 zł za m kw (obecnie 4640). W obu miastach ceny wystawiane przez sprzedających są dalekie od stawek widniejących w umowach sprzedaży. Nieznacznie taniej jest też w Krakowie, Warszawie i Łodzi.

Przełom roku przyniósł ze sobą kolejne spadki cen transakcyjnych. We **Wrocławiu** klienci rynku wtórnego ponownie obniżyli poprzeczkę i kupują lokale w cenach już poniżej 5000 zł za m kw. (4923 zł). Podczas obserwacji cen transakcyjnych w ramach niniejszego raportu od 2011 r. tak niskie wartości zdarzyły się tylko raz – wiosną 2013 r. W stosunku do zeszłego roku średnie ceny spadły o 9 proc. Jest to wynik najgorszy spośród analizowanych miast. Już co czwarte mieszkanie pojawiające się w naszych tabelach transakcyjnych ma ceny niższe niż 4000 zł za m kw. W tej grupie najsilniejszą reprezentację tworzą mieszkania od 50 do 80 m kw. w przedwojennych kamienicach.

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

Miasto	Średnia cena ofertowa z okresu XI 2014-I 2015	Średnia cena transakcyjna z okresu XI 2014-I 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
<b>Wrocław</b>	5682	<b>4923</b>	<b>13,4%</b>	<b>-2,9%</b>	<b>-9,0%</b>	263 900 zł	55,2 m kw.
<b>Kraków</b>	6540	<b>6166</b>	<b>5,7%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>11,0%</b>	297 300 zł	49,1 m kw.
<b>Warszawa</b>	7603	<b>7170</b>	<b>5,7%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-2,6%</b>	386 700 zł	54,2 m kw.
<b>Poznań</b>	5263	<b>5282</b>	<b>-0,4%</b>	<b>1,6%</b>	<b>6,9%</b>	300 500 zł	56,6 m kw.
<b>Gdańsk</b>	5348	<b>4640</b>	<b>13,2%</b>	<b>-3,2%</b>	<b>-4,7%</b>	243 000 zł	53,7 m kw.
<b>Gdynia</b>	5437	<b>4887</b>	<b>10,1%</b>	<b>2,5%</b>	<b>-2,8%</b>	295 000 zł	60,7 m kw.
<b>Łódź</b>	3648	<b>3583</b>	<b>1,8%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,1%</b>	188 200 zł	52,8 m kw.

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

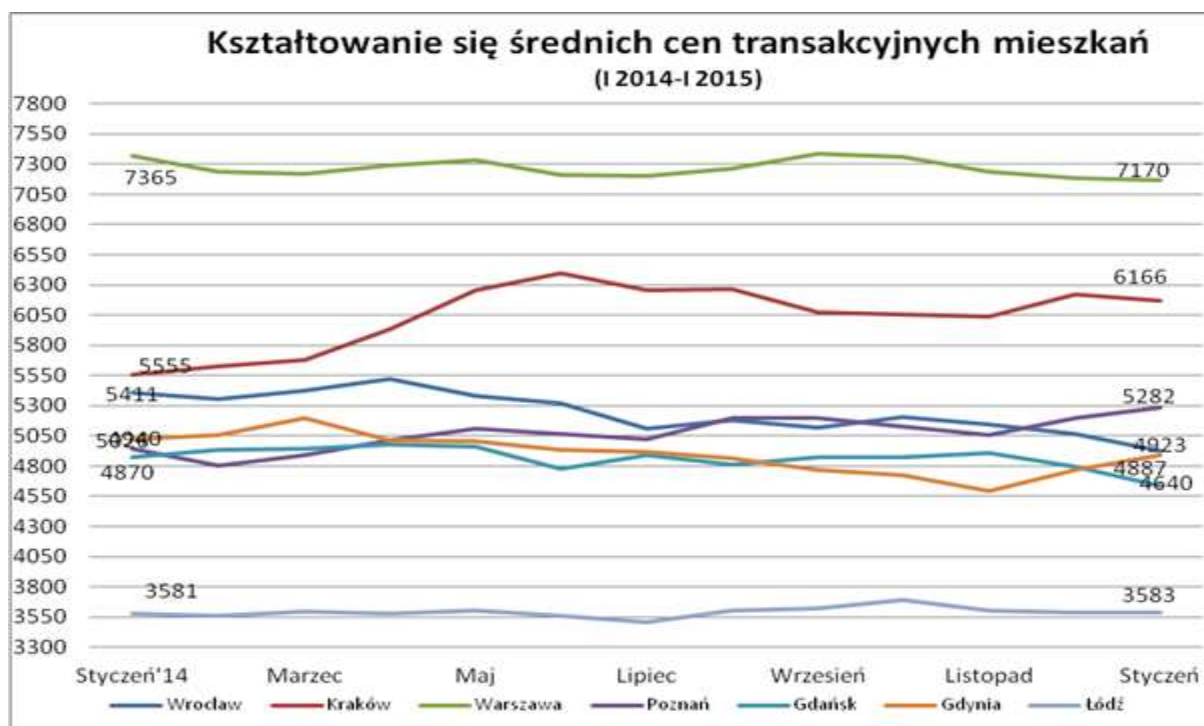
Drugim z miast, w którym czuć presję obniżek jest **Gdańsk**. W ostatnich trzech miesiącach mieszkania z drugiej ręki sprzedawały się po średniej cenie 4640 zł za m kw., czyli o 154 zł taniej niż przed miesiącem. Charakterystyczna dla Gdańska jest dość duża jednorodność cen – prawie 60%

sprzedawanych mieszkań miało ceny mieszczące się w przedziale 4000-5000 zł za m kw., choć w kilku przypadkach były niższe niż 3000 zł. Rzadko natomiast do transakcji dochodziło przy cenie metra wyższej niż 6500 zł. Zarówno w przypadku Gdańska, jak i Wrocławia ciekawą obserwacją jest fakt, iż średnie ceny wystawiane przez sprzedających są o ponad 13% wyższe niż ceny w dokonywanych na rynku transakcjach.

W trzech kolejnych miastach w porównaniu do zeszłego notowania obniżki cen nie przekroczyły 1%. W **Krakowie** spadek wyniósł 0,9%., a w **Warszawie i Łodzi** po 0,2%. W tych dwóch ostatnich miastach od czterech miesięcy średnie ceny sprzedawanych lokali są coraz niższe, ale spadki postępują bardzo powoli.

Ponownie nieco wyższe ceny odnotowaliśmy jedynie w **Poznaniu i Gdyni**. W Poznaniu średnie ceny widoczne w portalach ogłoszeniowych odpowiadają poziomowi reprezentowanemu w końcowych transakcjach (ofertowe 5263 zł, transakcyjne 5282 zł), w Gdyni natomiast mimo, że ceny oferowane przez klientów nie są kompatybilne z realnymi możliwościami klientów (którzy kupują mieszkania 10 proc. tańsze), to nie dość, że kupujemy droższe mieszkania (średnio po 4887 zł), to także ich powierzchnia jest największa – 60,7 m kw.

### Wykres 3 Średnie ceny transakcyjne mieszkań I 2014 – I 2015



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera.

**Marcin Jańczuk**  
Metrohouse S.A.