



Marzec 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

- Wprowadzona przez Radę Polityki Pieniężnej kolejna obniżka stóp procentowych spowodowała, że kredyty hipoteczne stały się rekordowo tanie i stosunkowo łatwo dostępne. Średnie oprocentowanie wynosi zaledwie 3,66% (LTV 25%), przeciętna zdolność kredytowa 461 tys. zł (rodziny z dochodem 5 tys. zł netto)
- Istnieje jednak ryzyko, że banki będą podwyższać marże, aby zrekompensować spadek zysków powodowany niższymi stopami procentowymi.
- ZBP przedstawia swoje propozycje dla frankowców. Wydają się one jednak słabsze od tej ogłoszonej przez prezesa KNF.

CENY OFERTOWE

- W porównaniu z lutym 2014 mieszkania są średnio o 0,4% tańsze, co przy tanich kredytach i tradycyjnym wiosennym ożywieniu na rynku nieruchomości, może zaowocować większą liczbą transakcji w marcu i kwietniu.
- Wśród mieszkań wystawionych na sprzedaż we wszystkich miastach zdecydowanie dominują dwupokojowe. Ich udział w podaży to około 40%.
- W ciągu ostatnich 10 lat z 15% do około 10% spadł udział kawalerek w ogólnej podaży mieszkań.

CENY TRANSAKCYJNE

- W Warszawie ponownie nieznacznie spadły ceny nabywanych mieszkań. Coraz bliżej przełamania poziomu 7000 zł za m kw. Taniej jest też w Poznaniu i Gdyni.
- W Krakowie i Gdańsku ceny pozostają na podobnych poziomach, jak przed miesiącem.
- We Wrocławiu po ostatnich spadkach ceny znów wzrosły do poziomu przekraczającego 5000 zł za m kw.

KREDYTY HIPOTECZNE



Dzięki kolejnej obniżce stóp procentowych kredyty hipoteczne stały się rekordowo tanie i stosunkowo łatwo dostępne. Średnie oprocentowanie udzielanych obecnie zobowiązań wynosi zaledwie 3,66% (z wkładem własnym 25%) oraz 3,90% (z wkładem własnym 10%). Dla przypomnienia, jeszcze pod koniec 2012 r. przekraczało ono 6%. Przeciętna dostępna kwota kredytu dla 3-osobowej rodziny z dochodem 5000 zł netto wynosi już 461 tys. zł. W omawianym okresie wzrosła więc aż o 87,6 tys. zł.

Te korzystne zmiany to przede wszystkim efekt spadku stawki WIBOR. Marże natomiast rosły ograniczając nieco pozytywny wpływ spadku stóp procentowych. W największym stopniu odczuwali to kredytobiorcy posiadający niski wkład własny. Dla przykładu marże kredytu z wkładem wynoszącym 10% trzy lata temu wynosiła 1,57%, a obecnie 1,96%. Trzeba jednak dodać, że w minionym miesiącu niespodziewanie marże takich kredytów spadły. Aż cztery banki wprowadziły bowiem obniżki, a tylko dwa je podwyższyło.

Niestety istnieje ryzyko, że to tylko chwilowy spadek średniej marży. Większość banków nie zakładała, że stopy procentowe zostaną w marcu obniżone aż o 0,5 p.p. Niższe stopy oznaczają, że banki mniej zarabiają na kredytach. Mogą więc, tak jak to robiły w ostatnich latach, podwyższać marże, aby zrekompensować sobie ten spadek zysków. Dlatego wydaje się, że jeśli ktoś planuje w najbliższym czasie kupić mieszkanie z pomocą kredytu, nie powinien zbyt długo zwlekać.

Wyjątek stanowią jedynie ci, którzy posiadają co najmniej dwoje dzieci i którzy będą chcieli skorzystać z programu „Mieszkanie dla młodych”. Im opłaca się zaczekać ponieważ mniej więcej w połowie roku mają zostać wprowadzone korzystne dla nich zmiany. W przypadku posiadania dwojga dzieci dopłata prawdopodobnie wzrośnie z 15% do 20%. Gdy dzieci jest więcej zmiany będą jeszcze bardziej rewolucyjne.

Po pierwsze dopłata dla rodzin wielodzietnych wyniesie aż 30%. Ponadto dopłata będzie wyższa również dlatego, że będzie liczona od większej powierzchni – nie 50 mkw. lecz 65 mkw. Oprócz tego wsparcie finansowe będzie takim rodzinom przyznawane nie tylko na pierwsze w życiu własne lokum, ale również na zamianę mieszkania na większe. Nie będzie też ich obowiązywał dotychczasowy limit wieku (35 lat). Wszystkie te korzyści warto odłożyć decyzji o zaciągnięciu kredytu do czasu ich wprowadzenia, nawet pomimo tego, że w najbliższym czasie mogą wzrosnąć marże.

Wartym odnotowania wydarzeniem jest również wznowienie debaty na temat rozwiązania problemu kredytów we frankach szwajcarskich przy okazji ogłoszenia przez ZBP swoich propozycji. Wstępnie

wydaje się jednak, że mają one ograniczone szanse na realizację ze względu na wymóg współfinansowania ze środków NBP oraz pieniędzy BFG (wplacanych przez banki). Poza tym, nawet pomijając kwestie finansowania, prawdopodobnie pomysły ZBP pomogłyby bardzo niewielu kredytobiorcom. Lepsza dla kredytobiorców oraz dla zmniejszenia portfela kredytów frankowych w systemie bankowym wydaje się propozycja przewodniczącego KNF. Przypomnijmy, że zaproponował on dobrowolne przewalutowanie kredytów w CHF i podzielenie kosztów wynikających ze wzrostu kursu franka po równo między bank i klienta. Jest ona co prawda kompromisem trudnym zarówno dla klientów jak i dla banków. Wydaje się jednak, że spowodowałoby większą skalę zamiany kredytów walutowych na złotowe *a tym samym istotniejszego zmniejszenia ryzyka generowanego przez te pierwsze*

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	45 532 zł	1,35%	3,16%
BPS	50 629 zł	1,59%	3,40%
ING Bank Śląski	50 948 zł	1,65%	3,45%
Citi Handlowy	54 388 zł	1,60%	3,66%
Bank Pekao	55 734 zł	1,69%	3,61%
PKO Bank Polski	55 811 zł	1,82%	3,63%
BZ WBK	55 922 zł	1,69%	3,50%
Deutsche Bank	56 054 zł	1,49%	3,38%
mBank	56 525 zł	1,75%	3,57%
BGŻ	56 954 zł	1,65%	3,63%
Euro Bank	58 349 zł	1,80%	3,86%
Raiffeisen Polbank	58 740 zł	1,60%	3,41%
Credit Agricole	62 238 zł	1,55%	3,61%
BOŚ	63 088 zł	2,00%	3,80%
Alior Bank	64 533 zł	2,20%	4,01%
Millennium	64 939 zł	1,89%	3,70%
Bank Pocztowy	67 947 zł	2,20%	4,18%
BNP Paribas	68 656 zł	1,85%	3,66%
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	55 922 zł	1,69%	3,50%
Bank Pekao	56 754 zł	1,69%	3,61%
mBank	57 261 zł	1,80%	3,62%
Deutsche Bank	59 645 zł	1,59%	3,48%
Euro Bank	61 051 zł	1,85%	3,91%
PKO Bank Polski	61 507 zł	1,99%	3,80%
Raiffeisen Polbank	62 013 zł	1,80%	3,61%
BOŚ	65 608 zł	2,20%	4,00%
Millennium	67 280 zł	2,09%	3,90%
Alior Bank	67 398 zł	2,20%	4,01%
BGŻ	67 934 zł	1,85%	3,83%
BNP Paribas	68 337 zł	1,85%	3,66%

Bank Pocztowy	69 406 zł	2,30%	4,28%
BPS	71 024 zł	1,99%	4,80%
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	55 922 zł	1,69%	3,50%
Bank Pekao	56 935 zł	1,74%	3,66%
Euro Bank	60 210 zł	1,85%	3,91%
PKO Bank Polski	61 585 zł	2,09%	3,90%
Raiffeisen Polbank	61 741 zł	1,80%	3,61%
BGŻ	63 035 zł	1,95%	3,93%
Deutsche Bank	65 039 zł	2,15%	4,04%
BPS	65 160 zł	1,59%	4,40%
BOŚ	65 686 zł	2,20%	4,00%
Alior Bank	67 398 zł	2,20%	4,01%
Millennium	67 419 zł	2,09%	3,90%
Getin Noble Bank	108 607 zł	2,47%	4,45%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

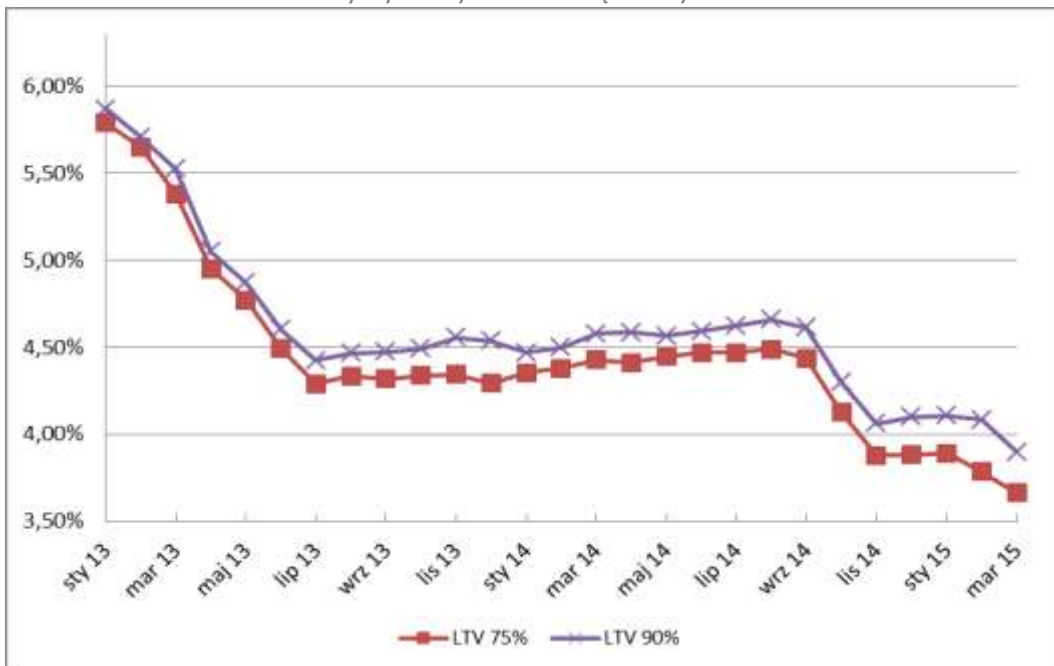
Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

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

CENY OFERTOWE



W lutym, w 7 polskich miastach, gdzie analizowane są ceny, odnotowujemy spadek, w Lublinie wartość mieszkań na rynku wtórnym pozostaje na tym samym poziomie, a w 7 kolejnych cena ofertowa wzrasta. Warto zauważyć, że obniżki dotyczą największych aglomeracji: w Krakowie -0,8%, Warszawie -0,7%, w Poznaniu -0,6%, Gdańsku – 0,4% i Gdyni -1,1%. Tendencja ta utrzymuje się od końca 2014 roku. W ciągu ostatnich 3 miesięcy mieszkania w Gdyni i Sopocie potaniały o 3,8%, w Warszawie o 1,2%, Krakowie 1,7%, we Wrocławiu 1,5% i w Poznaniu o 3%. W porównaniu z lutym 2014 mieszkania są

średnio o 0,4% tańsze, co przy tanich kredytach i tradycyjnym wiosennym ożywieniu na rynku nieruchomości może zaowocować większą liczbą transakcji w marcu i kwietniu.

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

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
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
luty 2015	5 680	6 450	7 520	5 200	5 370	5 330	9 290

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

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

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
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 14	3 615	4 800	4 200	4 310	4 230	4 200	4 370	3 860
listopad 14	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 15	3 685	4 830	4 175	4 210	4 166	4 145	4 400	3 940
luty 15	3 690	4 820	4 190	4 220	4 180	4 170	4 380	4 010

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

PRZEGLĄD PODAŻY

Wśród mieszkań wystawionych na sprzedaż we wszystkich miastach zdecydowanie dominują dwupokojowe. Ich udział w podaży to około 40%, a w Krakowie jest to niemal połowa ofert. Średnia powierzchnia takiego mieszkania wynosi od 46 do 50 metrów, a średnia cena metra kwadratowego w mieszkaniu dwupokojowym jest o 3 do 5% wyższa niż średnia dla miasta.

Warto odnotować, że ofert sprzedaży kawalerek jest aktualnie znacznie mniej niż przed 5-10 laty, kiedy stanowiły około 15% podaży. Zmieniło się to zarówno ze względu na zmiany w preferencjach klientów, a co zatem idzie w podaży na rynku pierwotnym, ale również w związku z dużym zainteresowaniem zakupem niewielkich mieszkań w 2013 i 2014 roku.

Tab. 6 Średnie ceny w PLN za mkw. w wybranych miastach z podziałem na ich procentowy udział w rynku w zależności od metrażu

	Średnia cena w mieście	1-pokojowe			2-pokojowe			3-pokojowe		
		% udział	Pow.	Cena	% udział	Pow.	Cena	% udział	Pow.	Cena
WROCLAW	5 680	11%	32	6 310	41%	50	5 880	35%	67	5 550
KRAKÓW	6 450	17%	32	7 190	48%	46	6 780	26%	66	6 500
POZNAŃ	5 200	11%	34	6 040	46%	49	5 442	29%	67	5 030
GDAŃSK	5 370	7%	30	5 980	35%	46	5 700	39%	66	5 390

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Marta Kosińska

Ekspert Szybko.pl

CENY TRANSAKCYJNE



Nie ma jednolitego trendu na rynku mieszkań z drugiej ręki. Spadki cen, z którymi mieliśmy do czynienia jeszcze przed miesiącem nie znalazły kontynuacji w lutym. Tylko w Warszawie obniżki zostały utrzymane, a średnia cena sprzedawanych tu mieszkań jest coraz bliższa zejścia poniżej poziomu 7000 zł za mkw.

Planujący zakup mieszkania otrzymali w marcu kolejną zachętę. Rada Polityki Pieniężnej tnąc stopy procentowe po raz kolejny przyczyniła się do obniżenia kosztów (i tak już tanich) kredytów hipotecznych. W minionym roku niskie oprocentowanie nie zachęciło jednak Polaków do wzmożonej aktywności zakupowej, więc i teraz nie należy spodziewać się większego niż zwykle ruchu na rynku. O wiele lepszym sygnałem zakupowym okazać się może wiosna, bo marzec historycznie należy do jednych z lepszych miesięcy transakcyjnych.

Dla rynku wtórnego nie mają też znaczenia zmiany, które pojawią się w programie „Mieszkanie dla Młodych”. Jedyną kwestią, która mogłaby mieć wpływ na zwiększenie podaży na rynku mieszkań, jest zapowiedź zniesienia warunku nieposiadania mieszkania dla osób starających się o kredyt z rządową dopłatą. Warunek ten dotyczy jednak tylko rodzin z trójką dzieci, więc nawet zwiększone zainteresowanie programem w tej grupie klientów (dopłaty sięgną nawet 30 proc. wartości odtworzeniowej mieszkania) nie wpłynie w żaden sposób na pojawienie się na rynku większej liczby mieszkań na sprzedaż. Ustawodawca w nowelizacji ustawy nadal nie wspomina o włączeniu rynku wtórnego do programu, a to ten zabieg mógłby znacząco zwiększyć ruch na rynku. Obecnie zainteresowani programem zmuszeni są wybierać spośród oddalonych od centrum lokalizacji deweloperskich.

Tab. 6 Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań w II 2015 r.

Miasto	Średnia cena ofertowa z okresu XII 2014-II 2015	Średnia cena transakcyjna z okresu XII 2014-II 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
WROCLAW	5665	5033	11,2%	2,2%	-6,0%	267 800 zł	54,6 mkw.
KRAKÓW	6497	6189	4,7%	0,4%	10,0%	316 200 zł	52,4 mkw.
WARSZAWA	7563	7072	6,5%	-1,4%	-2,3%	400 300 zł	57,2 mkw.

POZNAŃ	5230	5183	0,9%	-1,9%	6,2%	262 600 zł	51,3 mkw.
GDAŃSK	5358	4654	13,1%	0,3%	-5,7%	254 000 zł	55,9 mkw.
GDYNIA	5380	4720	12,3%	-3,4%	-6,7%	296 000 zł	62,5 mkw.
ŁÓDŹ	3678	3628	1,4%	1,3%	2,0%	194 400 zł	54,6 mkw.

Zródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera.

Jeszcze przed miesiącem raport wskazywał na spadki cen transakcyjnych w pięciu na siedem analizowanych miast. Tymczasem lutowe transakcje pokazują, że spadki są kontynuowane tylko w **Warszawie**. Tu kupujący w ostatnich trzech miesiącach płacili za mkw. 7 072 zł, a więc zbliżamy się do granicy 7 000 zł za mkw. Czy uda się tę barierę przekroczyć, będzie zależeć od marcowych zakupów. Jeżeli odnotujemy zwiększone zainteresowanie tańszymi lokalizacjami i mieszkaniami w budynkach zbudowanych w starszych technologiach, można się spodziewać, że dawno niewidziany już poziom cen transakcyjnych zagości na stołecznym rynku. Spadki cen przyczyniają się również do nabywania coraz to większych mieszkań. Średnie metraże mieszkań kupowanych w Warszawie przekroczyły już 57 mkw., co jest drugim po Gdyni wynikiem spośród analizowanych miast.

Poza Warszawą spadki cen odnotowaliśmy również w **Poznaniu i Gdyni**. Tańsze zakupy mieszkaniowe na gdyńskim rynku (o 3,4 proc.) spowodowały, że ceny zbliżyły się do wycen z Gdańska. Średnia cena mkw. w Gdyni to 4 720 zł. Jest to o prawie 7 proc. taniej niż przed rokiem. Gdynianie coraz częściej gustują w większych mieszkaniach. W ostatnich trzech miesiącach średni nabywany metraż przekroczył 62 mkw. W Poznaniu natomiast ceny sprzedaży zmalały o 1,9 proc., spadła też dość znacznie przeciętna cena za jaką kupujemy mieszkanie w tym mieście i obecnie wynosi 262,6 tys. zł.

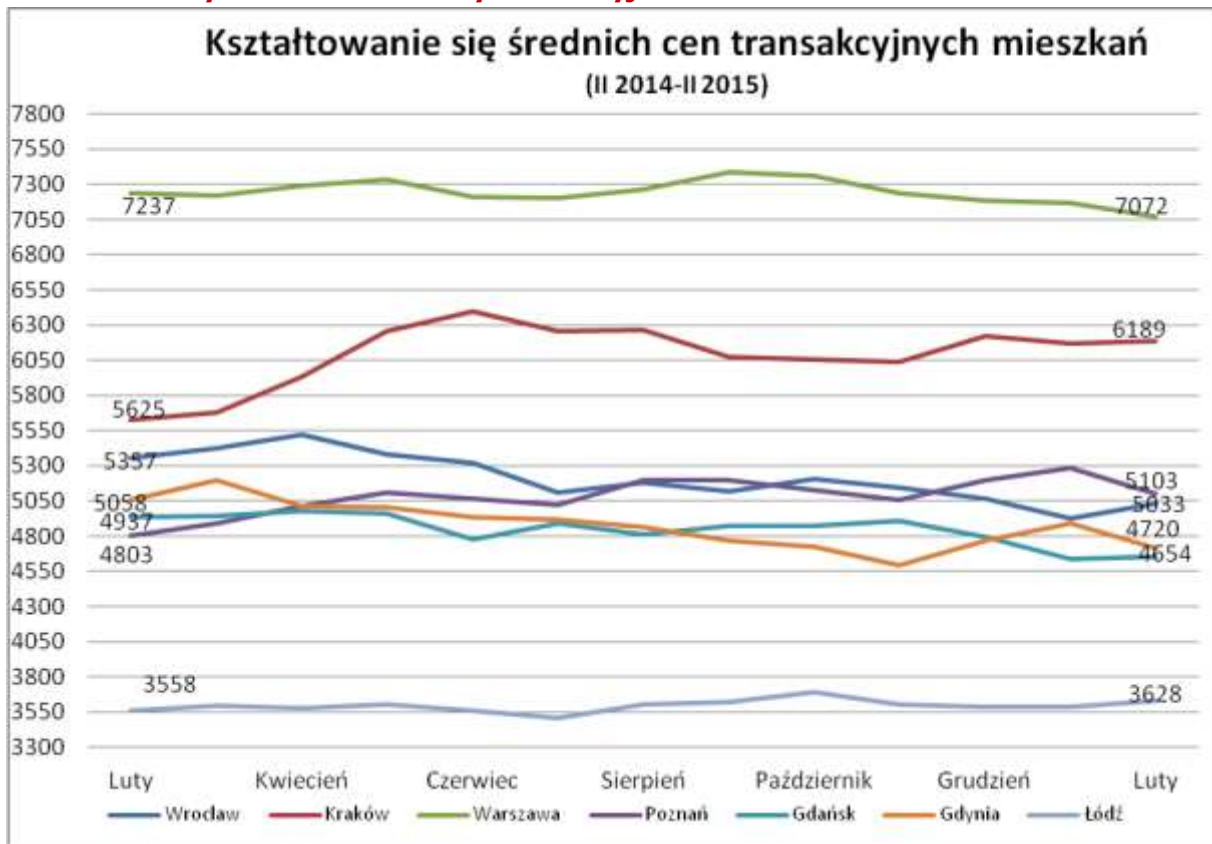
Najmniejsze wahania dotyczą **Krakowa i Gdańska**. W tych miastach ceny wzrosły o 23 i 14 zł za mkw. i wynoszą teraz odpowiednio po 6 189 i 4 654 zł. Jednak, gdy spojrzymy na oba te rynki w perspektywie ostatniego roku, okazuje się w Gdańsku ceny są niższe o 5,7 proc., podczas gdy w Krakowie kupujemy mieszkania o 10 proc. droższe niż 12 miesięcy temu. W tych miastach mamy zupełnie różną sytuację związaną z dostępnością mieszkań w ramach MdM.

Choć trudno szukać bezpośrednich analogii, na Pomorzu wyraźnie widać, że rosnąca dostępność mieszkań od deweloperów w ramach MdM zbiega się czasowo z obniżkami cen na rynku wtórnym, podczas gdy w Krakowie niski poziom dostępności państwowych dopłat powoduje umocnienie rynku wtórnego. Istotne dla Gdańska i dla Gdyni są duże rozbieżności między cenami mieszkań wystawianymi do sprzedaży a realnie dokonywanymi zakupami (12-13 proc.). Nabywcy celują więc w tańsze segmenty rynku.

Także we **Wrocławiu** średnie ceny ofertowe mieszkań są znacznie wyższe od dokonywanych transakcji. Różnica ta wynosi około 11,2 proc. Niewielki wzrost ceny transakcyjnej spowodował, że

mkw. kosztuje tu trochę ponad 5 000 zł. Ceny wzrosły również w **Łodzi**, gdzie obecnie za metr płacimy średnio 3 628 zł.

Wykres 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań II 2014 – II 2015



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera.

Marcin Jańczuk
Metrohouse S.A.