



Czerwiec 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

- Tak niskiego oprocentowania kredytów hipotecznych, jakie było maju 2015 r., możemy już w przyszłości nie doświadczyć.
- Kredyty są obecnie łatwo dostępne. Wraz ze wzrostem oprocentowania ich dostępność będzie się jednak zmniejszała.

CENY OFERTOWE

- Trwa okres stabilizacji cen na polskim rynku nieruchomości. W maju średnia zmiana liczona dla wszystkich 15 miast wyniosła zaledwie +0,1%.
- Od wielu miesięcy podaż przeważa nad popytem, a rynek nieruchomości jest rynkiem kupujących. W momencie, gdy obniżki cen okazały się nieskutecznym środkiem, aby sfinalizować transakcję, właściciele i pośrednicy sięgają po inne sprawdzone metody. Na popularności zyskują usługi Home Stagingu, dostępne już od kilku lat, jednak dopiero teraz szerzej stosowane.

CENY TRANSAKCYJNE

- Nieoczekiwanie średnia cena nabywanych mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie wzrosła do prawie 7 500 zł za metr kwadratowy.
- W maju wyraźnie tańsze lokale kupowaliśmy w Poznaniu, gdzie średnia cena za mkw. (5 002 zł) jest najniższą od ponad roku.
- Największy rozdzźwięk pomiędzy cenami oferowanymi przez sprzedających a końcowymi cenami sprzedaży jest we Wrocławiu (8,8%). Wyjątkowo zbliżone wartości notujemy natomiast w Warszawie – tu różnica nie przekracza 1%.

KREDYTY HIPOTECZNE



Maj 2015 r. prawdopodobnie był miesiącem, który w przyszłości będziemy wspominać jako moment, gdy oprocentowanie kredytów hipotecznych w Polsce było najniższe w historii. Zaczął bowiem rosnąć WIBOR. Jeszcze na początku maja wynosił on 1,65%, a obecnie już 1,70%. To oczywiście negatywnie przełoży się na oprocentowanie kredytów.

Mimo wzrostu WIBORu oprocentowanie kredytów hipotecznych nadal jest bardzo niskie. Dla nowo udzielanych kredytów z minimalnym (10%) wkładem własnym wynosi średnio 3,66%. Dla tych z wysokim (25%) wkładem jest to natomiast 3,45%. W najbliższym czasie może ono jednak rosnąć. Zapewne stopy procentowe NBP pozostaną na obecnym poziomie jeszcze nawet przez rok, jednak WIBOR zwykle wyprzedza decyzje Rady Polityki Pieniężnej. Dlatego już teraz obserwowany jest wzrost.

W nadchodzącym czasie banki mogą zdecydować się na obniżki marż kredytów będących w ofercie. Trzeba bowiem pamiętać, że na 2015 r. rok planowały wzrost wartości udzielanych kredytów. Tymczasem początek roku przyniósł raczej stabilizację niż wzrost. Aby zrealizować plany, część instytucji może więc zdecydować się na wprowadzenie atrakcyjnych promocji. Poza tym, w przypadku zmian WIBORu banki z reguły dostosowują marże zmieniające je w przeciwnym kierunku. Gdy stopy procentowe spadały, marże rosły. Istnieje więc szansa, że w kolejnych latach będą one stopniowo obniżane. Nie zmieni to jednak faktu, że oprocentowanie najprawdopodobniej będzie rosło.

Wraz z możliwym wzrostem oprocentowania stopniowo pogarszać się będzie dostępność kredytów hipotecznych. Obecnie uzyskanie długoterminowego wsparcia przy zakupie nieruchomości jest dość łatwe. Trzyosobowa rodzina z dochodem wynoszącym 5 000 zł netto może otrzymać średnio aż 462 000 zł. Jeszcze na początku 2013 r. było to o blisko 90 000 zł mniej. Dostępność kredytu zależy przede wszystkim od wysokości dochodów i kosztów zobowiązania. Jeśli dochód się nie zmienia, a kredyty stają się droższe, wówczas możliwa do uzyskania kwota spada.

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	38 580 zł	0,85%	2,53%
Bank Pekao	51 981 zł	1,59%	3,26%
ING Bank Śląski	52 287 zł	1,70%	3,36%
BPS	52 499 zł	1,60%	3,28%
Euro Bank	54 052 zł	1,80%	3,45%
Raiffeisen Polbank	54 260 zł	1,60%	3,28%
Credit Agricole	55 175 zł	1,55%	3,23%
mBank	55 188 zł	1,55%	3,37%
Deutsche Bank	55 320 zł	1,59%	3,24%
PKO Bank Polski	55 529 zł	1,82%	3,50%
BZ WBK	55 616 zł	1,69%	3,37%
BGŻ BNP PARIBAS	56 616 zł	2,15%	3,91%
BOŚ	61 413 zł	2,00%	3,77%
Millennium	61 453 zł	1,89%	3,57%
Bank Pocztowy	65 180 zł	2,50%	3,88%
Alior Bank	65 451 zł	2,20%	3,88%
Citi Handlowy	71 439 zł	1,60%	3,28%
Getin Noble Bank	75 029 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. PLN, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Bank Pekao	52 694 zł	1,59%	3,26%
BZ WBK	55 350 zł	1,69%	3,37%
mBank	55 655 zł	1,60%	3,42%
Euro Bank	56 407 zł	1,85%	3,50%
Raiffeisen Polbank	57 920 zł	1,80%	3,47%
BPS	58 278 zł	2,00%	3,68%
Deutsche Bank	59 769 zł	1,79%	3,44%
PKO Bank Polski	60 911 zł	1,99%	3,67%
Millennium	64 056 zł	2,09%	3,77%
Bank Pocztowy	66 367 zł	2,30%	3,88%
BGŻ BNP PARIBAS	67 465 zł	1,75%	3,51%
Alior Bank	68 093 zł	2,20%	3,88%
BOŚ	71 485 zł	2,20%	3,97%
Getin Noble Bank	83 453 zł	2,47%	4,45%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Tab. 3 Kredyty w ramach programu Mieszkanie dla młodych

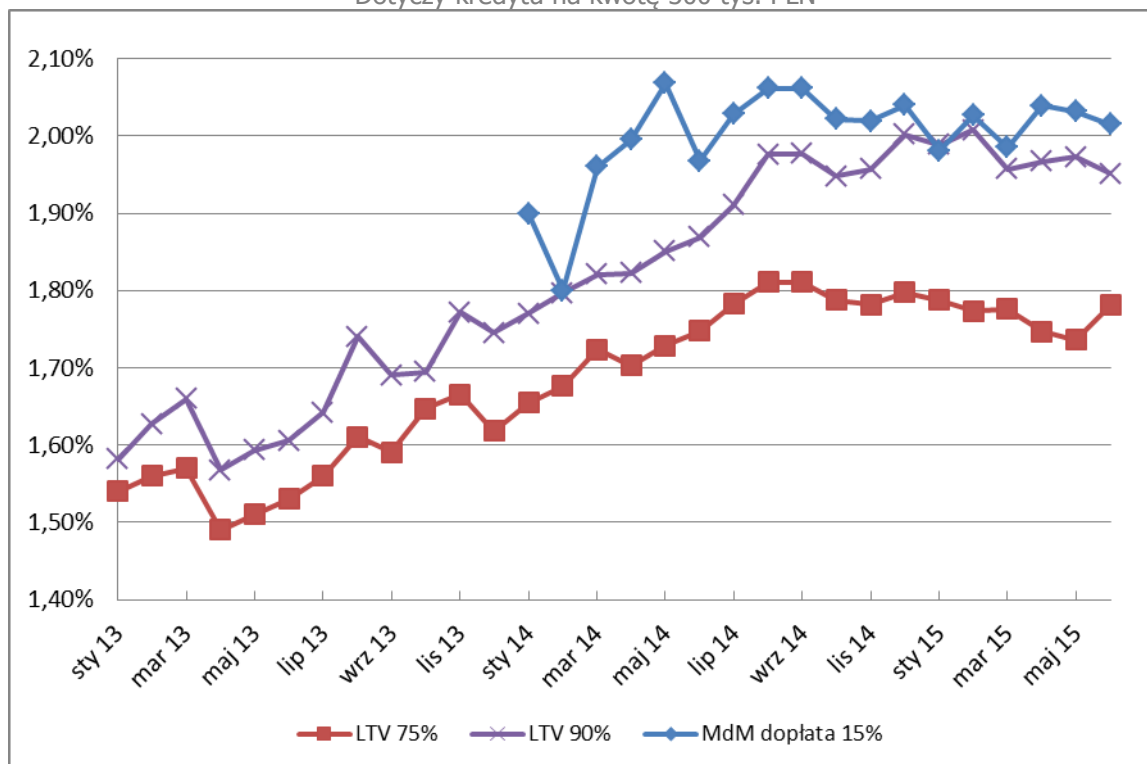
Kredyt na kwotę 300 tys. PLN, wkład własny 15%, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Bank Pekao	53 820 zł	1,69%	3,36%
BZ WBK	55 428 zł	1,69%	3,37%
Euro Bank	55 680 zł	1,85%	3,50%
Raiffeisen Polbank	57 510 zł	1,80%	3,48%
PKO Bank Polski	61 044 zł	2,09%	3,77%
BGŻ BNP PARIBAS	61 241 zł	1,95%	3,71%
Deutsche Bank	62 908 zł	2,15%	3,80%
Millennium	64 116 zł	2,09%	3,77%
Alior Bank	68 171 zł	2,20%	3,88%
BOŚ	70 151 zł	2,20%	3,97%
Getin Noble Bank	80 507 zł	2,47%	4,45%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

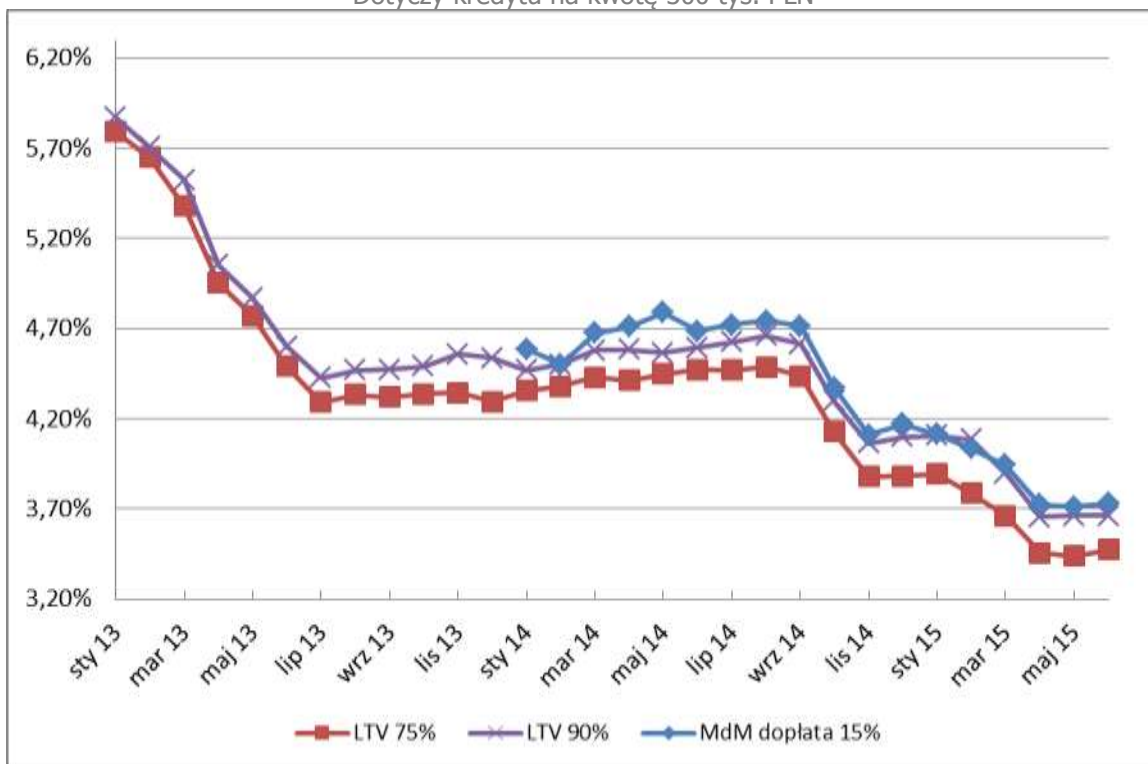
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. PLN



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

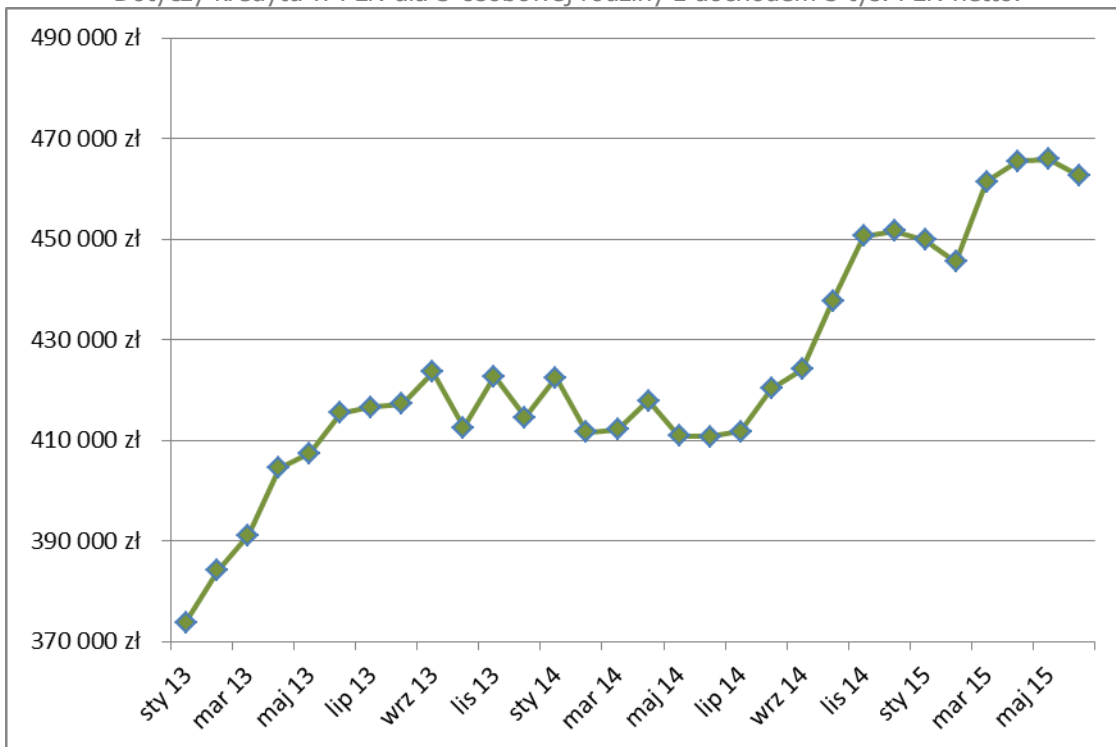
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. PLN



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. PLN netto.



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Jarosław Sadowski

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

CENY OFERTOWE



Trwa okres stabilizacji cen na polskim rynku nieruchomości. W maju średnia zmiana liczona dla wszystkich 15 miast wyniosła zaledwie +0,1%. Warto odnotować zmiany cen w dwóch miastach: w Sopocie obniżyła się o 1,9%, czyli kolejne 170 zł. Zmiana ta to przede wszystkim efekt mniejszej liczby wystawionych drogich mieszkań. Spora obniżka miała miejsce również w Katowicach, gdzie średnie ceny spadły o 2,3% i są obecnie na poziomie z grudnia 2013 roku.

W porównaniu z majem 2014 r. ceny są niższe o 1,7%. W większości miast wartości wystawionych ofert spadły nieznacznie, ale w Olsztynie w ciągu ostatnich 12 miesięcy średni koszt mkw. mieszkania zmalał o 275 zł, a w Poznaniu aż o 310 zł. Aktualnie w stolicy Wielkopolski można bez trudu wyszukać oferty z cenami poniżej 4 tys. za mkw., a w Olsztynie poniżej 3 tys. zł.

Od wielu miesięcy podaż przeważa nad popytem, a rynek nieruchomości należy do kupujących. Początkowym skutkiem takiego układu sił były dosyć gwałtowne obniżki cen. Wiele lokali zostało przecenionych, a mimo to nie znalazło nabywców. Właściciele stanęli więc przed koniecznością stosowania innych metod, które zachęciłyby potencjalnych nabywców do kupna. Stąd rosnąca w ostatnim roku popularność Home Stagingu – usługi przygotowującej mieszkania do sprzedaży. Nieruchomości, które „przestały sprzedawać się same” są traktowane, jako produkt, który musi zostać odpowiednio opakowany i wypromowany. Usługi Home Stagingu są dostępne już od kilku lat, jednak dopiero teraz, kiedy obniżanie cen nie przynosi pożądanych efektów, zaczynają być szerzej stosowane. Jest to niewątpliwie pozytywna zmiana na polskim rynku nieruchomości. Można mieć nadzieję, że dbałość o jakość informacji, zdjęć i odpowiednie przygotowanie nieruchomości stanie się standardem.

**Tab. 4 Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym V 2014 – V 2015
(w PLN za mkw.)**

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
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 15	5 680	6 450	7 520	5 200	5 370	5 330	9 290
marzec 15	5 650	6 430	7 517	5 140	5 375	5 370	9 220
kwiecień 15	5 620	6 420	7 530	5 120	5 400	5 380	9 100
maj 15	5 685	6 480	7 560	5 150	5 390	5 410	8 930

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

**Tab. 5 Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym V 2014 – V 2015
(w PLN za mkw.)**

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
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
marzec 15	3 730	4 770	4 110	4 225	4 120	4 190	4 320	3 945
kwiecień 2015	3 740	4 800	4 130	4 230	4 170	4 180	4 340	3 910
maj 2015	3 735	4 850	4 160	4 200	4 190	4 190	4 380	3 820

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Marta Kosińska

Ekspert Szybko.pl

CENY TRANSAKCYJNE



Choć ruch na rynku mieszkaniowym charakteryzuje się swoimi uwarunkowaniami sezonowymi, to w tym roku liczba transakcji rozkłada się równomiernie na poszczególne miesiące. Wiosną kupujemy jednak nieco droższe mieszkania. W pięciu na siedem analizowanych miast, ceny odnotowywane w transakcjach wzrosły w porównaniu do poprzedniego miesiąca. Stosunkowo najwyższe wahania stawek miały miejsce w **Warszawie**, gdzie średnie ceny na rynku wtórnym zbliżyły się do poziomu 7 500 zł. W **Poznaniu** z kolei nabywcy kupują coraz tańsze mieszkania, a średni koszt metra kwadratowego już tylko nieznacznie przekracza 5 000 zł.

Ceny transakcyjne mieszkań w **Warszawie** dość długo kształtowały się na poziomie 7 100-7 300 zł za mkw. W podsumowaniu transakcji z trzech ostatnich miesięcy średni koszt wzrósł natomiast do 7 467 zł za mkw. Taki poziom cen nie był widoczny w stolicy już od dawna i nie wydaje się, by zagościł na dłużej w naszych zestawieniach. Przyczyną tak nagłego wzrostu było pojawienie się w transakcjach większej niż zwykle grupy mieszkań z segmentu cenowego powyżej 10 000 zł za mkw. Takie lokale nabywano przeważnie w Śródmieściu, na Mokotowie i Żoliborzu. W Warszawie udaje się także kupić lokale o wiele tańsze. W kilku analizowanych transakcjach cena mkw. nie przekraczała 5 000 zł.

W pozostałych miastach podwyżki cen w stosunku do poprzedniego notowania nie przekraczały 2%. W **Gdyni** ceny wzrosły dokładnie o 2%, do poziomu 5 138 zł, natomiast w **Gdańsku** o 1,8%, do 5 015 zł za metr kwadratowy. Natomiast w **Łodzi** wartość przeciętnej transakcji osiągnęła poziom 3 692 zł (wzrost o 1,7%), którego w tym mieście nie notowaliśmy od dziewięciu miesięcy. O 1,6% wzrosły też średnie wartości nieruchomości w **Krakowie**, gdzie za mkw. płacimy przeciętnie 5 964 zł.

W dwóch miastach ceny sprzedawanych mieszkań spadły. Pierwsze z nich to Wrocław, choć tu w zasadzie możemy mówić o bardzo niewielkiej korekcie wynoszącej zaledwie 8 zł za mkw. W stolicy Dolnego Śląska płacono średnio 5 157 zł za mkw. Drugim miastem, w którym ceny spadły jest Poznań, gdzie koszt metra kwadratowego wynosił średnio 5 002 zł. Jest to najniższa notowana wartość w tym mieście od ponad roku.

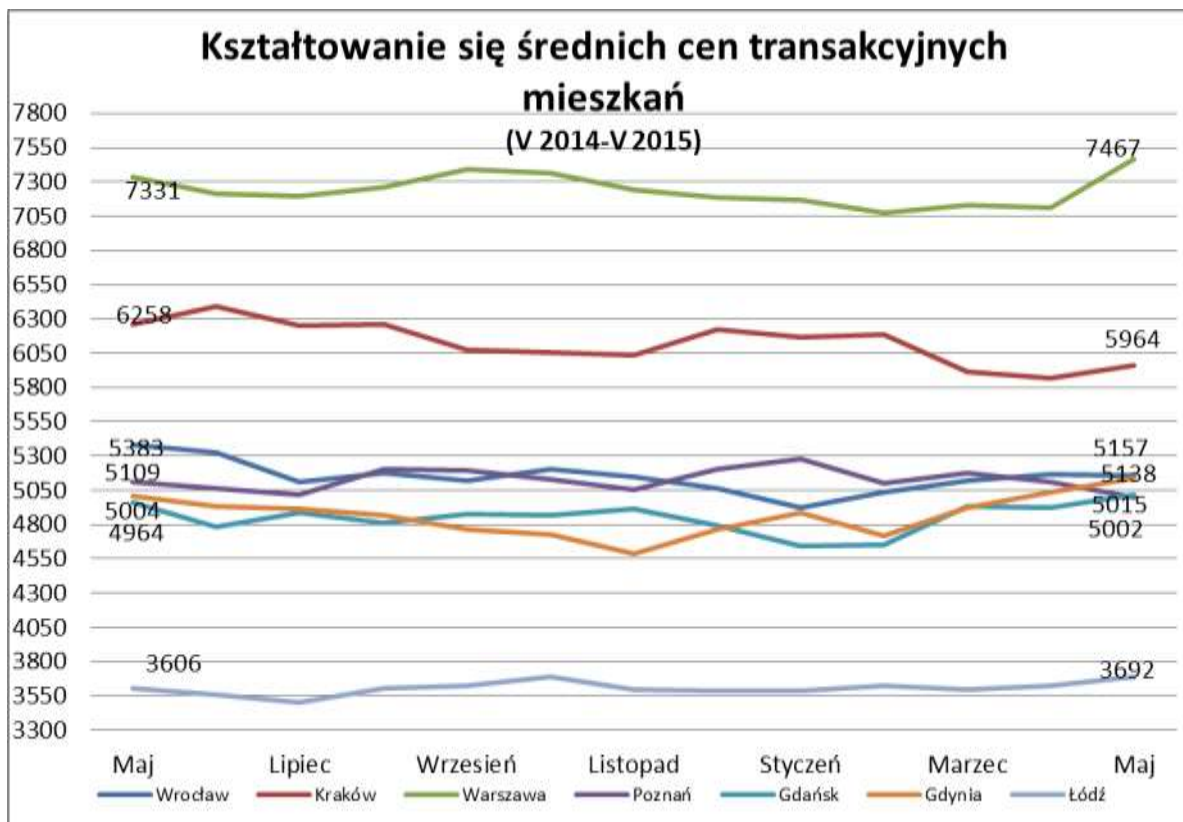
W Warszawie wraz ze wzrostami średnich cen w transakcjach zmniejszyła się różnica pomiędzy cenami transakcyjnymi a ofertowymi. Według serwisu Szybko.pl sprzedający wystawiają mieszkania do sprzedaży średnio po 7 536 zł za mkw., a cena sprzedaży jest niższa tylko o 69 zł. Niewiele większa procentowo dysproporcja widoczna jest w Łodzi (1,2%). Dość duże różnice, dochodzące do 9%, mają miejsce we Wrocławiu. W stolicy Dolnego Śląska nadal oferta rynkowa nie idzie w ślad za realnymi możliwościami finansowymi klientów.

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

Miasto	Średnia cena ofertowa z okresu III-V 2015	Średnia cena transakcyjna z okresu III-V 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
Wrocław	5652	5157	8,8%	-0,2%	-4,2%	288 300 zł	57,5 m kw.
Kraków	6443	5964	7,4%	1,6%	-4,7%	364 000 zł	63,1 m kw.
Warszawa	7536	7467	0,9%	5,0%	1,9%	400 600 zł	57,4 m kw.
Poznań	5137	5002	2,6%	-2,2%	-2,1%	298 800 zł	61,2 m kw.
Gdańsk	5388	5015	6,9%	1,8%	1,0%	259 400 zł	52,1 m kw.
Gdynia	5387	5138	4,6%	2,0%	2,7%	276 900 zł	54,1 m kw.
Łódź	3735	3692	1,2%	1,7%	2,4%	194 900 zł	52,7 m kw.

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Wykres 4 Średnie ceny transakcyjne mieszkań V 2014 – V 2015



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Marcin Jańczuk
Metrohouse S.A.