



Lipiec 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**

- Oprocentowanie kredytów hipotecznych minimalnie wzrosło, jednak nadal utrzymuje się na dość niskim poziomie.
- W związku z planowanymi zmianami w programie „Mieszkanie dla młodych” istnieje szansa, że jeszcze w tym roku dopłatami zostaną objęte nieruchomości z rynku wtórnego.

### **CENY OFERTOWE**

- Na wtórnym rynku nieruchomości nadal nie obserwuje się większych zmian. Przeciętna cena mieszkań w 15 analizowanych miastach w ostatnim miesiącu wzrosła zaledwie o 0,1%. Mimo to ceny nadal są niższe niż przed rokiem. Różnica wynosi obecnie 1,6%.
- Pojawiają się szanse na zdynamizowanie rynku nieruchomości. Tradycyjnie we wrześniu nastąpi bowiem jesienne ożywienie, a dodatkowo część osób zostanie zmobilizowana do zakupów zmieniającymi się regulacjami dotyczącymi wysokości wkładu własnego. Bardzo korzystną zmianą dla niektórych lokalizacji będzie planowane rozszerzenie programu MDM o wtórny rynek nieruchomości.

### **CENY TRANSAKCYJNE**

- W większości największych miast przedwakacyjne transakcje przyniosły obniżki cen.
- Jedynie we Wrocławiu średnie ceny nabywanych mieszkań nieznacznie wzrosły i wynoszą obecnie 5 252 zł za m kw.
- Wrocław jest też miastem, gdzie sprzedawane są największe metraże mieszkań – średnio 60 mkw.
- W Warszawie utrzymał się wyższy poziom cen, przekraczający 7 400 zł za mkw.

## KREDYTY HIPOTECZNE



**Oprocentowanie kredytów hipotecznych minimalnie wzrosło, ale nadal pozostaje na bardzo niskim poziomie. Najistotniejszą informacją dla rynku kredytów hipotecznych są natomiast zapowiedzi włączenia do programu „Mieszkanie dla młodych” nieruchomości z rynku wtórnego. Ta i inne zmiany mogą wejść w życie nawet już we wrześniu br. Jeśli tak się stanie, to w tym roku znacznie więcej osób będzie mogło skorzystać z dofinansowania zakupu mieszkania.**

Średnie oprocentowanie kredytów z wysokim (25%) wkładem własnym nieznacznie wzrosło z 3,47% do 3,48%. Oznacza to, że rata kredytu na kwotę 300 000 zł zaciąganego na 30 lat wynosi tylko 1 499 zł. To niewiele, biorąc pod uwagę, że uruchamiając takie samo zobowiązanie w 2012 r., pierwsza rata wynosiła 2 054 zł. Nie świadczy to jednak o tym, że tak tanie kredyty jak obecnie, będziemy mieli już zawsze. Szacuje się, że w drugiej połowie przyszłego roku Rada Polityki Pieniężnej zacznie podnosić stopy procentowe. Jednak stawka WIBOR, od której zależy oprocentowanie kredytów, zwykle rośnie wcześniej niż stopy ustalone przez RPP. Dlatego już w tym roku możemy obserwować powolne wzrosty oprocentowania.

Dobłą informacją dla zainteresowanych zakupem mieszkania na kredyt jest natomiast planowana zmiana ustawy regulującej zasady programu „Mieszkania dla młodych”. Największą niespodzianką ma być umożliwienie uzyskania dopłaty nie tylko na lokale z rynku pierwotnego. To bardzo ważne szczególnie dla osób, które mieszkają w niewielkich miejscowościach, gdzie nie powstają nowe mieszkania. Trzeba jednak dodać, że limit ceny najprawdopodobniej będzie w ich przypadku niższy niż dla tych z rynku pierwotnego.

Inne zmiany w MdM to m. in. podwyższenie stawki dopłat z 15% do 20% dla osób posiadających dwoje dzieci. Dla rodziców z co najmniej trójką pociech stawka rośnie jeszcze bardziej, bo z 15% do 30%. Dodatkowo dopłata dla dużych rodzin będzie naliczana nie jak dotychczas do 50 mkw., ale do 65 mkw. To może spowodować, że w niektórych miastach możliwe do uzyskania dofinansowanie wyniesie ok. 100 000 zł. Należy też dodać, że być może rodziny wielodzietne będą mogły skorzystać z MdM nie tylko na zakup pierwszego w życiu mieszkania, ale również w przypadku zmiany lokalu na większy.

Na koniec warto wspomnieć o sytuacji osób, które spłacają kredyty we frankach szwajcarskich. Ze względu na sytuację w Grecji kurs CHF w ostatnich miesiącach rośnie. Obecnie wynosi już 4,05 zł,

podczas gdy jeszcze na początku maja było to nieco poniżej 3,90 zł. W rezultacie w ciągu dwóch miesięcy rata wynosząca 500 franków wzrosła o ok. 70 zł.

**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	39 180 zł	0,85%	2,57%
Bank Pekao	52 413 zł	1,59%	3,29%
BPS	53 076 zł	1,60%	3,32%
ING Bank Śląski	54 166 zł	1,70%	3,49%
PKO Bank Polski	54 661 zł	1,72%	3,44%
Raiffeisen Polbank	54 860 zł	1,60%	3,32%
Euro Bank	55 106 zł	1,80%	3,52%
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%
BZ WBK	56 199 zł	1,69%	3,41%
BGŻ BNP PARIBAS	57 052 zł	2,15%	3,94%
BOŚ	61 413 zł	2,00%	3,77%
Millennium	62 033 zł	1,89%	3,61%
Bank Pocztowy	65 761 zł	2,20%	3,92%
Alior Bank	66 906 zł	2,20%	3,92%
Getin Noble Bank	70 744 zł	2,37%	4,02%
Citi Handlowy	75 977 zł	1,60%	3,32%

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
Bank Pekao	53 126 zł	1,59%	3,29%
mBank	55 655 zł	1,60%	3,42%
BZ WBK	55 933 zł	1,69%	3,41%
Euro Bank	57 466 zł	1,85%	3,57%
Raiffeisen Polbank	58 420 zł	1,80%	3,52%
BPS	58 858 zł	2,00%	3,72%
Deutsche Bank	59 769 zł	1,79%	3,44%
PKO Bank Polski	60 039 zł	1,89%	3,61%
Millennium	64 637 zł	2,09%	3,81%
Bank Pocztowy	66 949 zł	2,30%	4,02%
BGŻ BNP PARIBAS	67 818 zł	1,95%	4,34%
Alior Bank	69 597 zł	2,40%	4,12%

BOŚ	71 485 zł	2,20%	3,97%
Getin Noble Bank	77 757 zł	2,47%	4,12%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

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

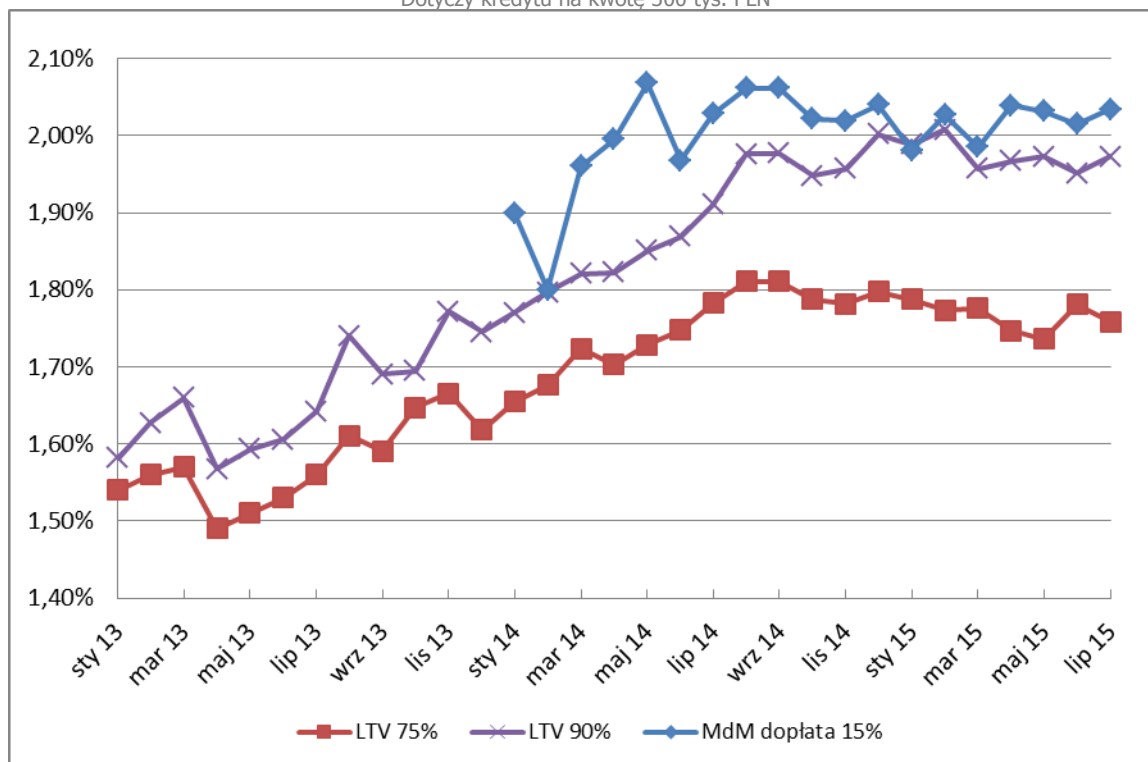
Kredyt na kwotę 300 tys. PLN, wkład własny 15%, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Bank Pekao	54 253 zł	1,69%	3,39%
BZ WBK	56 011 zł	1,69%	3,41%
Euro Bank	56 741 zł	1,85%	3,57%
Raiffeisen Polbank	58 010 zł	1,80%	3,52%
PKO Bank Polski	60 172 zł	1,99%	3,71%
Deutsche Bank	62 908 zł	2,15%	3,80%
BGŻ BNP PARIBAS	63 134 zł	2,05%	3,84%
Millennium	64 697 zł	2,09%	3,81%
Alior Bank	69 676 zł	2,40%	4,12%
BOŚ	70 151 zł	2,20%	3,97%
Getin Noble Bank	76 488 zł	2,47%	4,12%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

### Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

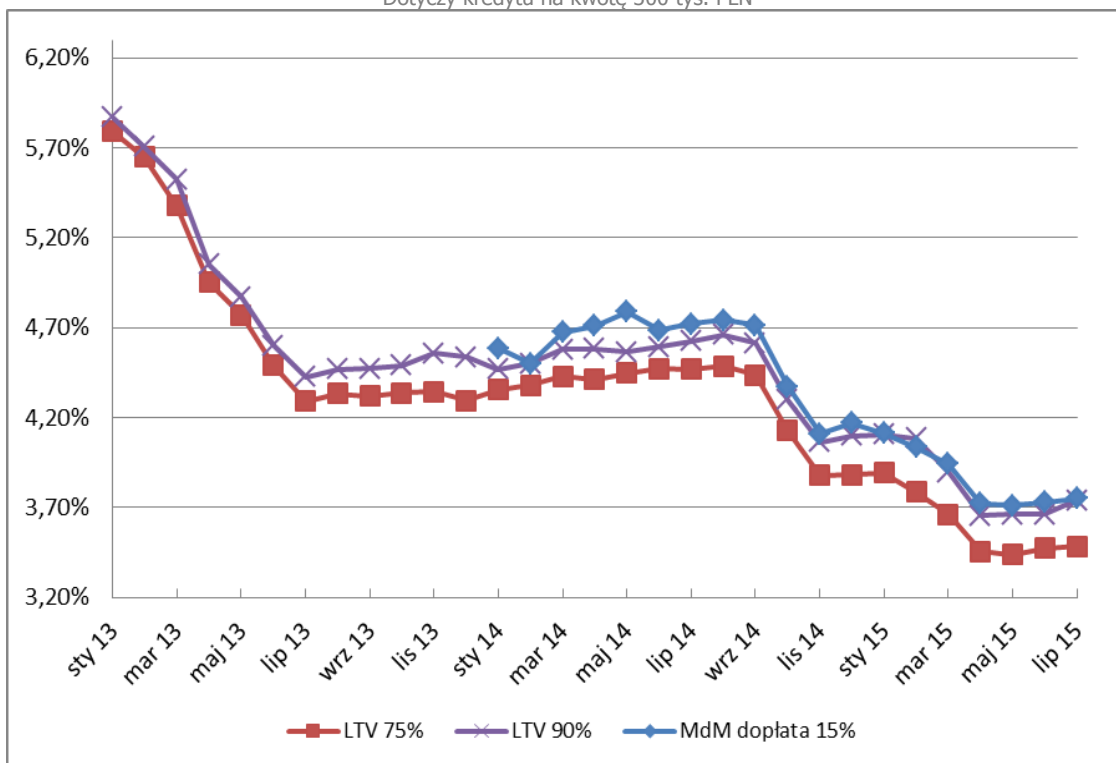
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. PLN



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



Na wtórnym rynku nieruchomości podobnie, jak w poprzednim miesiącu, nie obserwujemy większych zmian. Przeciętna cena mieszkań w 15 analizowanych miastach w ostatnim miesiącu wzrosła zaledwie o 0,1%. Oznacza to, że w większości lokalizacji zmiany są bardzo nieznaczne – rzędu kilkunastu złotych. Warto jednak odnotować kilka obniżek: w Katowicach o kolejne 2,3% i w Sopocie o 1,5%.

Ceny są nadal niższe niż przed rokiem. Różnica wynosi 1,6%. W ciągu ostatnich 12 miesięcy najbardziej potaniały nieruchomości w Poznaniu (4,9%);

w Olsztynie (6,2%), a w Toruniu i Katowicach o 3,8%.

W nadchodzącym czasie istnieją jednak szanse na zdynamizowanie rynku nieruchomości. Tradycyjnie we wrześniu nastąpi bowiem jesienne ożywienie, a dodatkowo część osób zostanie zmobilizowana do zakupów zmieniającymi się regulacjami dotyczącymi wysokości wkładu własnego. Bardzo korzystną zmianą dla niektórych lokalizacji będzie rozszerzenie programu MDM o wtórny rynek nieruchomości. Wprawdzie w tym momencie dysponujemy jedynie wstępnymi założeniami, ale już one pozwalają na szacunki dotyczące dostępności mieszkań z rynku wtórnego w ramach programu MDM. Na podstawie aktualnych cen, największego wyboru mieszkań, które będzie można zakupić z dopłatą, należy spodziewać się w Łodzi. Przy założeniu, że próg cenowy kwalifikujący mieszkanie do programu będzie wynosił około 3 700 złotych (obliczenia Bankier.pl), aż 50% nieruchomości będzie kwalifikowało się do dopłat. Kolejnym miastem, w którym stosunkowo łatwo będzie znaleźć mieszkanie na rynku wtórnym i uzyskać dopłatę będzie Poznań. Przy limicie cenowym 4 847 zł\* około 40% ofert zakwalifikuje się do programu. W pozostałych miastach wskaźnik ten jest znacznie niższy. W Gdańsku wyniesie on około 10%, we Wrocławiu 8%, w Warszawie już tylko 3%, a w Krakowie nawet mniej – zaledwie 2% całej podaży zakwalifikuje się do programu.

\*szacunki dotyczące limitów cenowych wykonane przez Bankier.pl

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

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
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
czerwiec 15	5 710	6 500	7 600	5 155	5 420	5 440	8 800

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

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

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIALYSTOK	KATOWICE
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
czerwiec 2015	3 705	4 870	4 200	4 210	4 180	4 185	4 320	3 800

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

**Marta Kosińska**

Ekspert Szybko.pl



## CENY TRANSAKCYJNE



Okres wakacyjny przez uczestników rynku nieruchomości jest wykorzystywany albo na przerwę w poszukiwaniu nowego mieszkania, albo wręcz przeciwnie na intensyfikowanie monitoringu rynku. Trzeba pamiętać, że choć na rynku aktywna jest grupa potencjalnych nabywców, tempo pojawiania się nowych ofert jest słabsze niż w innych porach roku. Specyfiką letnich zakupów jest jednak większa niż zwykle możliwość nawiązania transakcji z klientami gotówkowymi, np. rodzicami poszukującymi mieszkań dla rozpoczynających studia dzieci, czy też inwestorami, którzy poszukują ciekawych ofert pod wynajem (również ten studencki). Jak wyglądał rynek transakcji w II kwartale bieżącego roku, chwilę przed rozpoczęciem sezonu wakacyjnego?

Poza Wrocławiem, we wszystkich analizowanych na potrzeby niniejszego raportu miastach, ceny nabywanych mieszkań zmalały w stosunku do poprzedniego miesiąca. Największe ich spadki zanotowano w Gdyni. Tu ceny ponownie uległy obniżce do poziomu poniżej 5 000 zł i wynoszą średnio 4 997 zł za mkw. Duży udział transakcji to mieszkania w budynkach z wielkiej płyty (Redłowo, Chylonia), gdzie popularnością nabywców cieszą się dwa i trzy pokoje w kwocie do 200 tys. zł. Ceny sprzedawanych mieszkań spadły też nieznacznie w Gdańsku. Klienci za mkw. płacili średnio nieco mniej niż w Gdyni – 4 940 zł za mkw. Tym samym po raz kolejny obserwujemy zarówno taki sam poziom cen w tych dwóch miastach, jak i wysokość kwót wydatkowanych na zakup. Przekraczają one w obu przypadkach 260 tys zł.

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

Miasto	Średnia cena ofertowa z okresu IV-VI 2015	Średnia cena transakcyjna z okresu IV-VI 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	5 672	5252	7,4%	1,8%	-1,3%	305 000 zł	60 m kw.
Kraków	6 467	5951	8,0%	-0,2%	-6,9%	334 700 zł	56,6 m kw.
Warszawa	7 563	7414	2,0%	-0,7%	2,8%	420 600 zł	56,5 m kw.
Poznań	5 142	4964	3,5%	-0,8%	-2,1%	281 600 zł	58 m kw.
Gdańsk	5 403	4940	8,6%	-1,5%	3,4%	264 800 zł	54,7 m kw.

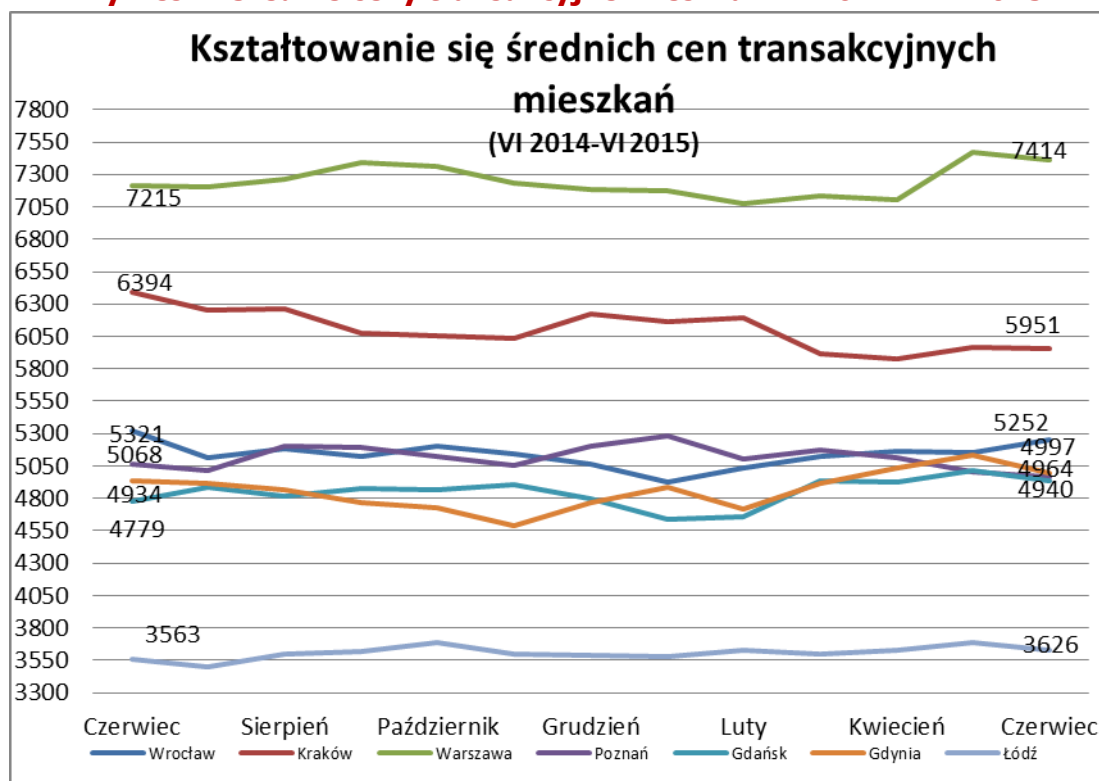
<b>Gdynia</b>	5 410	<b>4997</b>	<b>7,6%</b>	<b>-2,7%</b>	<b>1,3%</b>	267 300 zł	54,1 m kw.
<b>Łódź</b>	3 727	<b>3626</b>	<b>2,7%</b>	<b>-1,8%</b>	<b>1,8%</b>	181 100 zł	50,2 m kw.

Po wzrostach cen kupowanych mieszkań w Łodzi, tym razem nabywcy gustowali w tańszych lokalach. Za mkw. płacili 3 626 zł, czyli 1,8% mniej niż w poprzednim notowaniu. W Łodzi nabywamy też statystycznie najmniejsze nieruchomości. Średni zakup to 50 mkw. To i tak jednak o kilka metrów więcej niż kilka lat temu, kiedy ciężko było przekroczyć barierę 50 mkw.

W trzech kolejnych miastach zmiany cen nie przekroczyły 1%. W Poznaniu koszty są już niższe niż 5 000 zł – ostatnio taki poziom odnotowywaliśmy wiosną 2014 r. O 0,7% taniej jest także w Warszawie, choć 7 414 zł to nadal wartość, która wydaje się dość wysoka jak na ceny, do których przywykliśmy w ostatnich kilku miesiącach. Przypomnijmy, że na początku roku średnia ledwo co przekraczała 7 000 zł za mkw. Obniżki nie ominęły też Krakowa. Osoby nabywające nieruchomości w stolicy Małopolski ponosiły wydatki rzędu 5 800 – 5 900 zł za mkw.

We Wrocławiu, gdzie nabywane są największe metraże mieszkań (średnio 60 mkw.) kupowaliśmy w ostatnich tygodniach nieco droższe lokale. Znalazło to swoje odzwierciedlenie w nieznacznym wzroście cen transakcyjnych. Obecnie za mkw. mieszkania płacimy 5 252 zł.

**Wykres 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań VI 2014 – VI 2015**



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera.