



Sierpień 2014

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

- Średnia marża kredytów z minimalnym wkładem własnym (5%) wzrosła z 2,14% aż do 2,24%
- mBank i Getin Noble Bank wprowadziły drastyczne podwyżki marż dla kredytobiorców posiadających niski wkład własny
- Osłabienie złotego spowoduje, że raty kredytów we frankach i euro będą w tym miesiącu o ok. 33 zł wyższe

CENY OFERTOWE

- Zgodnie z przewidywaniami ceny ofertowe w lipcu są średnio o 0,2% niższe od tych obowiązujących w czerwcu, a tendencja spadkowa utrzyma się co najmniej do końca wakacji
- Dobrą informacją dla poszukujących mieszkań na wynajem jest fakt, że w większości miast aktualne koszty wynajmu są nieco niższe niż przed rokiem
- Właściciele mieszkań do wynajęcia powinni już przygotowywać się na zwiększony popyt ze strony studentów przyjeżdżających do dużych miast i wynajmujących mieszkania na czas studiów. Sierpień i wrzesień będą okresem, w którym najszybciej można znaleźć najemcę oraz uzyskać korzystną cenę.

CENY TRANSAKCYJNE

- Oprócz Gdańska, w lipcu odnotowano spadki cen we wszystkich największych miastach
- Po raz kolejny obniżki pojawiły się we Wrocławiu, gdzie średnia cena transakcyjna metra kwadratowego wynosi obecnie 5 111 zł
- W Trójmieście i we Wrocławiu średnie ceny mieszkań wystawiane przez sprzedających są o ponad 10% wyższe niż średnie wartości zawieranych transakcji
- W większości miast średni nabywany metraż mieści się w przedziale 54 - 56 mkw.

KREDYTY HIPOTECZNE



Jarosław Sadowski
Expander Advisors

Patrząc na zmiany ofert kredytów hipotecznych wprowadzone w minionym miesiącu, można stwierdzić, że banki nie mają litości dla osób, które nie posiadają dużych oszczędności. Od początku lipca średnia marża kredytów z dość wysokim wkładem własnym wzrosła nieznacznie, bo z 1,78% do 1,81%. Tymczasem dla osób nie posiadających wysokich oszczędności wzrost jest drastyczny. W przypadku kredytów z najniższym wkładem (5%) średnia marża poszła w górę z poziomu 2,14% do 2,24%. To aż o 0,1 p.p. w ciągu zaledwie miesiąca.

W wyniku tych zmian istotnie zwiększyła się różnica w wysokości marż kredytów z niskim i wysokim wkładem własnym. Obecnie jest to aż 0,43 p.p. Tymczasem jeszcze dwa miesiące temu wynosiła ona 0,33 p.p., a pod koniec ubiegłego roku 0,25 p.p. Wynika to z faktu, że choć rosną marże wszystkich kredytów hipotecznych, to jednak najsilniej dotyczy to tych z niskim wkładem własnym.

Podwyżki w minionym miesiącu wprowadziły cztery banki – Bank Pocztowy, Credit Agricole, Getin Noble Bank oraz mBank. To właśnie zmiany w dwóch ostatnich bankach były przyczyną tak znacznego wzrostu średniej. W mBanku marża dla poziomu LTV 95% wzrosła aż o rekordowe 0,8 p.p. i wynosi aż 2,9%. Wyższa jest tylko w Getin Noble Banku (2,97%), w którym podwyżka wyniosła 0,5 p.p. Taki poziom oznacza zapewne, że te banki nie są zainteresowane udzielaniem kredytów osobom posiadającym bardzo niski wkład własny. Tak wysokie marże przekładają się oczywiście na łączne koszty kredytu. Tylko w pierwszych 5 latach spłaty są one o ok. 30 000 zł wyższe od najlepszych ofert.

Ważnym wydarzeniem dla osób spłacających już kredyty hipoteczne w walutach obcych jest natomiast istotne osłabienie się złotego. Frank szwajcarski wzrósł do nieobserwowanego od marca poziomu 3,46 zł. Euro kosztuje 4,19 zł. W rezultacie sierpniowa rata będzie z pewnością wyższa od tej sprzed miesiąca. Wzrośnie ona o ok. 33 zł w przypadku, gdy rata wynosi 500 CHF lub 450 EUR. Warto zauważyć, że można było się przed tym zabezpieczyć robiąc zapas waluty np. w czerwcu, gdy kurs był znacznie niższy. Trzeba jednak dodać, że z takiego rozwiązania mogą korzystać tylko ci, którzy zdecydowali się na sposób spłaty kredytu, który pozwala samodzielnie kupować walutę potrzebną na spłatę rat.

Tab. 1 Kredyty w PLN z wkładem własnym 25%

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

Bank	Koszt kredytu**	Marża	Oprocentowanie
Bank BPH	60 746 zł	1,55%	4,22%
BPS	64 760 zł	1,59%	4,27%
Nordea	66 406 zł	1,60%	4,28%
Credit Agricole	66 604 zł	1,45%	4,15%
ING Bank Śląski	67 143 zł	2,05%	4,74%
BGŻ	67 283 zł	1,65%	4,34%
BZ WBK	68 261 zł	1,69%	4,36%
Deutsche Bank	68 537 zł	1,59%	4,26%

Plus Bank	68 710 zł	1,90%	4,59%
Bank Pekao	69 166 zł	1,84%	4,52%
mBank	69 845 zł	1,75%	4,47%
Raiffeisen Polbank	70 641 zł	1,80%	4,47%
PKO Bank Polski	71 138 zł	2,01%	4,68%
Alior Bank	71 229 zł	2,20%	4,87%
Euro Bank*	72 055 zł	1,70%	4,28%
Bank Pocztowy	72 916 zł	1,85%	4,52%
BOŚ	73 768 zł	1,80%	4,49%
Millennium*	74 817 zł	1,89%	4,56%
BNP Paribas	79 313 zł	1,85%	4,52%
Getin Noble Bank	95 066 zł	2,87%	5,57%

** Dotyczy pierwszych 5 lat spłaty kredytu na kwotę 300 000 zł

* Euro Bank i Millennium wymagają obligatoryjnie ubezpieczenia na życie przez cały okres kredytowania. Klient może skorzystać z oferty dowolnego ubezpieczyciela. Założono, że klient wybiera ofertę, która przez 5 lat kosztuje 4320 zł.

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Tab. 2 Kredyty w PLN z wkładem własnym 5%

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

Bank	Koszt kredytu**	Marża	Oprocentowanie
Alior Bank	71 229 zł	2,20%	4,87%
Plus Bank	72 889 zł	2,10%	4,79%
Deutsche Bank	73 767 zł	1,79%	4,46%
BOŚ	75 430 zł	2,00%	4,69%
Bank Pekao	76 549 zł	2,19%	4,87%
Nordea	77 408 zł	2,10%	4,78%
Bank Pocztowy	79 127 zł	2,15%	4,82%
Euro Bank*	79 660 zł	2,07%	4,75%
Millennium*	80 703 zł	2,29%	4,96%
PKO Bank Polski	81 574 zł	2,39%	5,06%
BPS	85 370 zł	1,99%	4,67%
mBank	87 086 zł	2,90%	5,62%
Getin Noble Bank	104 355 zł	2,97%	5,67%

** Dotyczy pierwszych 5 lat spłaty kredytu na kwotę 300 000 zł

* Euro Bank i Millennium wymagają obligatoryjnie ubezpieczenia na życie przez cały okres kredytowania. Klient może skorzystać z oferty dowolnego ubezpieczyciela. Założono, że klient wybiera ofertę, która przez 5 lat kosztuje 4320 zł.

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Tab. 3 Kredyty w ramach programu Mieszkanie dla młodych

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

Bank	Koszt kredytu**	Marża	Oprocentowanie
BZ WBK	68 261 zł	1,69%	4,36%
Bank Pekao	70 538 zł	1,89%	4,57%
Alior Bank	71 229 zł	2,20%	4,87%
Deutsche Bank	72 176 zł	1,79%	4,46%
BGŻ	73 876 zł	1,95%	4,64%
Euro Bank*	74 180 zł	1,76%	4,44%
BOŚ	75 430 zł	2,00%	4,69%
PKO Bank Polski	77 349 zł	2,28%	4,95%
Millennium*	77 757 zł	2,09%	4,76%
Getin Noble Bank	101 419 zł	2,97%	5,67%

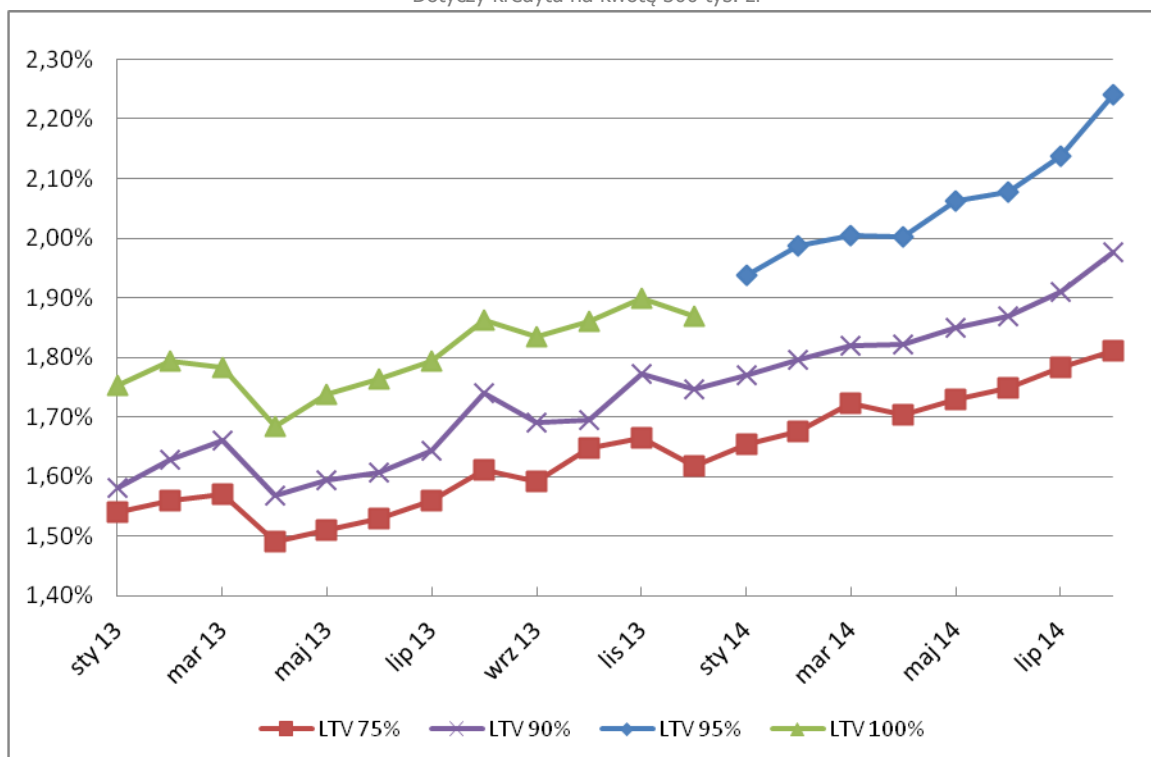
** Dotyczy pierwszych 5 lat spłaty kredytu na kwotę 300 000 zł

* Euro Bank i Millennium wymagają obligatoryjnie ubezpieczenia na życie przez cały okres kredytowania. Klient może skorzystać z oferty dowolnego ubezpieczyciela. Założono, że klient wybiera ofertę, która przez 5 lat kosztuje 4320 zł.

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

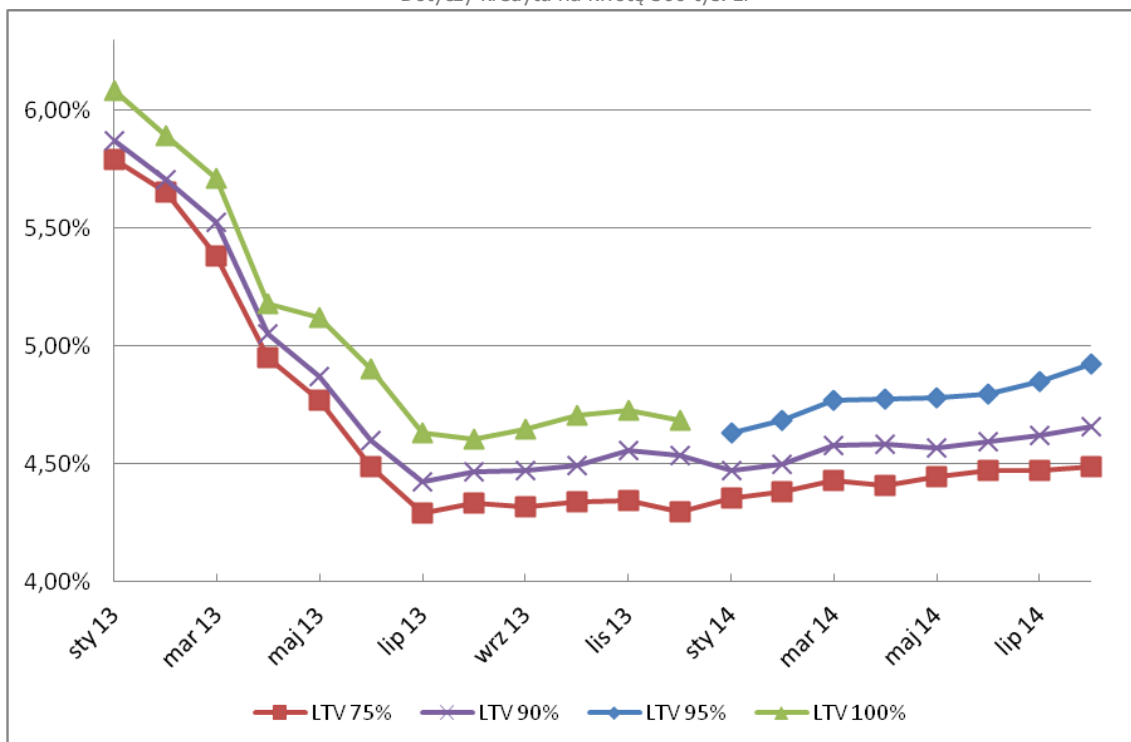
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

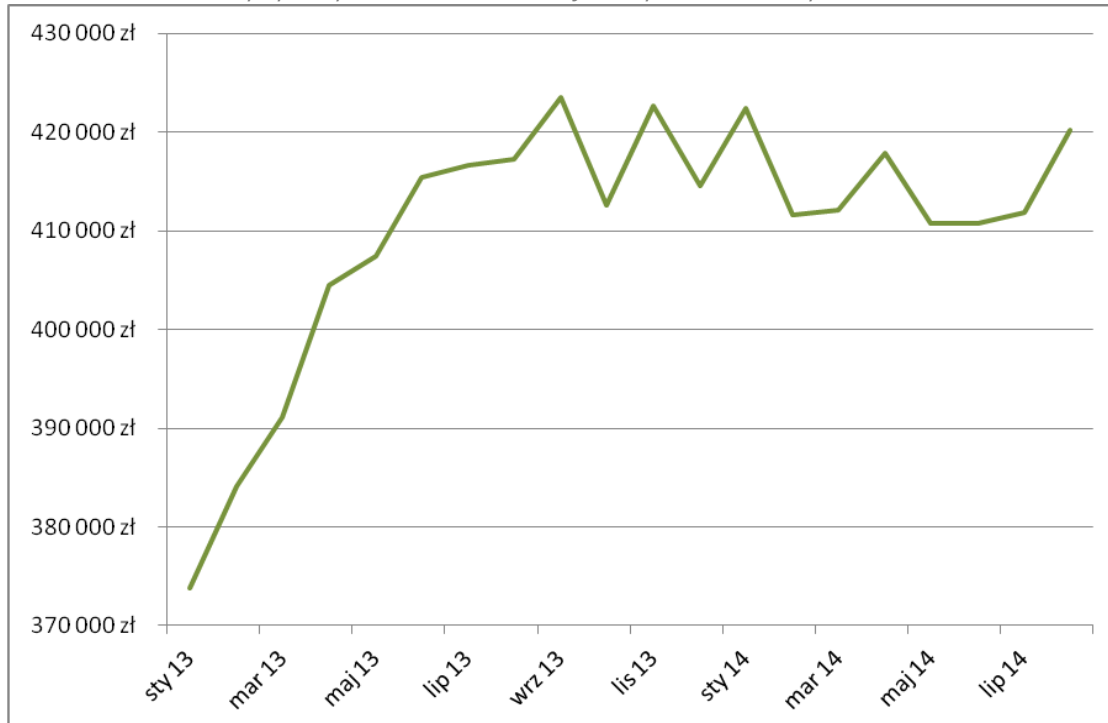
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



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

Jakiegokolwiek poważne zmiany na rynku nieruchomości byłyby aktualnie dużym zaskoczeniem. Nic nie wskazuje na to, aby w najbliższych tygodniach na rynek trafiło więcej ofert czy też pojawiła się nowa grupa kupujących. Nieznacznie zmieniają się więc również ceny. Zgodnie z przewidywaniami ceny lipcowe są średnio o 0,2% niższe od tych sprzed miesiąca, a tendencja zniżkowa utrzyma się co najmniej do końca wakacji.

Największy spadek ceny (rzędu 1%) odnotowaliśmy w Łodzi, która niewątpliwie stanowi najbardziej chwiejny rynek: nawet niewielkie zmiany w popycie powodują znaczne skoki cen, zarówno w górę jak i w dół. Podobnie jest w Katowicach, gdzie średnia cena ofertowa w ciągu minionego miesiąca obniżyła się o 0,8%. O 0,7% tańsze niż w czerwcu są mieszkania w Szczecinie i Warszawie. Obniżki nie ominęły również Krakowa, Poznania, Gdańska, Gdyni, Torunia i Białegostoku.

Jedynym miastem, w którym widać wzrost cen ofertowych jest Sopot – gdzie w sezonie letnim ceny rosną co roku. Również we Wrocławiu, Opolu i Lublinie nie odnotowujemy w lipcu spadku średniej wysokości ofert.

Mimo że w ciągu ostatnich dwóch miesięcy ceny obniżyły się nieznacznie w wyniku sezonowego spadku popytu, to w porównaniu z lipcem 2013 we wszystkich 15 analizowanych polskich miastach mieszkania są aktualnie droższe o 4,1%.

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

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
lipiec 13	5 420	6 430	7 400	5 120	5 270	5 320	8 400
sierpień 13	5 480	6 420	7 440	5 118	5 300	5 380	8 500
wrzesień 13	5 500	6 460	7 500	5 130	5 330	5 400	8 315
październik 13	5 600	6 500	7 550	5 200	5 340	5 450	8 500
listopad 13	5 640	6 550	7 600	5 290	5 390	5 460	8 460
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

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

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

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIALYSTOK	KATOWICE
lipiec 13	3 410	4 615	4 160	4 300	4 330	4 110	4 240	3 680
sierpień 13	3 425	4 650	4 140	4 310	4 340	4 074	4 220	3 670
wrzesień 13	3 470	4 640	4 170	4 330	4 300	4 060	4 225	3 690
październik 13	3 580	4 700	4 190	4 325	4 345	4 070	4 270	3 735
listopad 13	3 620	4 710	4 250	4 340	4 350	4 140	4 280	3 740
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

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

W OCZEKIWANIU NA NAJEMCÓW

Właściciele mieszkań do wynajęcia powinni już przygotowywać się na zwiększony popyt ze strony studentów przyjeżdżających do dużych miast i wynajmujących mieszkania na czas studiów. Sierpień i wrzesień będą okresem kiedy najszybciej można znaleźć najemcę, jak również uzyskać korzystną cenę. Warto zauważyć, że wbrew panującym stereotypom studenci nie są najtrudniejszą grupą wynajmujących. Ich główną zaletą jest fakt, że w ponad 60% przypadków koszty mieszkania pokrywają rodzice, co gwarantuje regularne opłacanie czynszu.

Koszty wynajmu w polskich miastach są bardzo zróżnicowane. Wynajem kawalerki w Toruniu to zaledwie 53% kosztu zbliżonej oferty w Warszawie. Aby wynająć jeden pokój w większości miast wystarczy dysponować budżetem około 1 000 złotych. W ramach takiego budżetu zamieszczą się wynajmujący w Białymstoku, Toruniu, Bydgoszczy, Gdyni, Olsztynie, Łodzi i Poznaniu. Aby wynająć dwa pokoje należy dysponować kwotą minimum 1 090 złotych (w Olsztynie). W Gdańsku czy Krakowie to już koszt około 1 450 – 1 500 zł. Najdroższej jest w Warszawie (aż 1 970 zł). W przypadku dużych mieszkań 3-pokojowych minimalne koszty to 1 290 złotych (w Toruniu). W Krakowie, Wrocławiu i Gdańsku – 2 000 zł, a w stolicy – 2 815 złotych miesięcznie.

Dobłą informacją dla poszukujących jest fakt, że w większości miast aktualne koszty wynajmu są nieco niższe niż przed rokiem. Taniej można wynająć w Poznaniu – średnio o 7%; w Olsztynie – 5%; we Wrocławiu – 4% oraz w Gdyni i Bydgoszczy. Bez większych zmian pozostają koszty w Krakowie, Katowicach, Toruniu, Białymstoku i Bydgoszczy. W Warszawie nieznacznie tańszy jest wynajem kawalerki i mieszkania dwupokojowego, ale za trzy pokoje trzeba zapłacić średnio 300 złotych więcej niż przed rokiem.

Tab. 6 Średnie koszty wynajmu mieszkań

	lipiec 2013			lipiec 2014		
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	1-pok.	2-pok.	3-pok.
Warszawa	1 470	2 110	2 500	1 420	1 970	2 815
Kraków	1 140	1 512	2 030	1 100	1 510	2 115
Wrocław	1 220	1 630	2 140	1 200	1 570	2 000
Poznań	1 105	1 375	1 770	980	1 300	1 700
Gdańsk	1 125	1 410	1 805	1 150	1 450	2 080
Łódź	870	1 180	1 605	840	1 230	1 530
Katowice	1 060	1 480	1 920	1 050	1 620	1 780
Toruń	780	1 020	1 250	777	1 025	1 290
Olsztyn	960	1 200	1 605	1 000	1 090	1 460
Gdynia	985	1 330	1 720	980	1 305	1 670
Bydgoszcz	840	1 080	1 340	780	1 050	1 420
Białystok	905	1 120	1 330	920	1 090	1 390
Szczecin	980	1 300	1 585	1 020	1 290	1 560

Marta Kosińska
Ekspert Szybko.pl Sp. z o.o.

CENY TRANSAKCYJNE



Marcin Jańczuk
Metrohouse

Tym razem we wszystkich analizowanych miastach, za wyjątkiem Gdańska, ceny nabywanych mieszkań były niższe niż przed miesiącem. Największe obniżki dotyczyły Wrocławia (3,9%). Po fali wzrostów średnich cen transakcyjnych w Krakowie, ceny tym razem spadły o 2,2%.

Okres wakacyjny nie oznacza wcale stagnacji na rynku. Z pewnością sprzyjająca pogoda w lipcu zachęciła wielu potencjalnych nabywców do wyjazdu na urlop, ale ci, którzy konsekwentnie spędzili czas na poszukiwaniu własnego lokum otrzymali premię w postaci niższych cen transakcyjnych.

W porównaniu do zestawienia z przeszłego miesiąca tylko w Gdańsku średnie ceny mieszkań nabywanych przez klientów Metrohouse oraz Expandera wzrosły o 2,3%. Jeszcze w lipcowym raporcie stawialiśmy sobie pytanie, czy poprzedni spadek średnich cen nie był pochodną odpływu klientów zainteresowanych dopłatami na rynku deweloperskim. Duża dostępność nowych lokali, które można nabyć w Gdańsku w ramach Mieszkania dla Młodych ma zapewne wpływ na kształtowanie się popytu na rynku mieszkań używanych, ale jak na razie brakuje silnego przełożenia w postaci znaczącego obniżenia cen nabywanych nieruchomości.

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

Miasto	Średnia cena ofertowa z okresu V-VII 2014	Średnia cena transakcyjna z okresu V-VII 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	5732	5111	10,8%	-3,9%	2,2%	289 400 zł	58,5 m kw.
Kraków	6642	6254	5,8%	-2,2%	5,0%	341 000 zł	56,6 m kw.
Warszawa	7658	7199	6,0%	-0,2%	0,2%	398 000 zł	55 m kw.
Poznań	5427	5018	7,5%	-1,0%	1,5%	272 100 zł	56 m kw.
Gdańsk	5453	4887	10,4%	2,3%	-6,7%	266 900 zł	55 m kw.
Gdynia	5592	4918	12,0%	-0,3%	-0,7%	267 600 zł	54,5 m kw.
Łódź	3628	3504	3,4%	-1,7%	-0,5%	180 400 zł	50,7 m kw.

Na podobnym poziomie kształtują się obniżki cen mieszkań w Gdyni i Warszawie. W stolicy za metr kwadratowy płacono średnio 7 199 zł, czyli zaledwie kilkanaście złotych więcej niż przed rokiem.

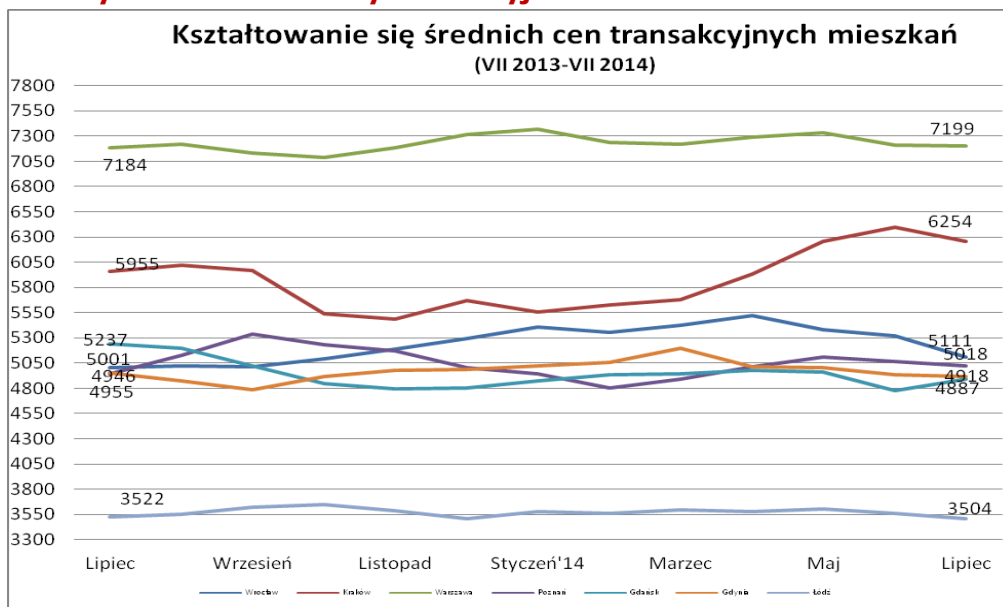
W ostatnim czasie więcej niż zwykle transakcji realizowanych jest w centralnych lokalizacjach miasta, choć zwiększoną liczbę transakcji widać również m.in. na tanim Targówku. W Gdyni i Gdańsku zarówno średnie ceny transakcyjne, jak i metraż nabywanych mieszkań oraz kwoty, jakie na nie przeznaczamy są niemal takie same, jak przed rokiem. Różnicą jest fakt, że w ciągu 12 miesięcy obniżka cen jest bardziej dostrzegalna w Gdańsku, gdzie kupujemy mieszkania tańsze średnio o 6,7%.

Po kilkumiesięcznej serii podwyżek w Krakowie, w ostatnim czasie odnotowywany jest spadek średniej ceny transakcyjnej, która wynosi obecnie 6 254 zł za mkw. Kupujący najchętniej nabywają lokale w tańszych lokalizacjach, takich jak Podgórze Duchackie czy Mistrzejowice, gdzie wybierane są mieszkania w blokach z lat 70-tych i 80-tych, których cena rozpoczyna się już od poziomu poniżej 5 000 zł. Jeszcze większe procentowe spadki (3,9% w porównaniu do poprzedniego miesiąca) zauważalne są we Wrocławiu. Coraz niższe ceny odnotowywane są od kwietniowego wydania raportu, a średnia transakcyjna coraz bardziej zbliża się do poziomu 5 000 zł za mkw. (obecnie 5 111 zł). Najniższe notowane w ostatnich miesiącach ceny w stolicy Dolnego Śląska to 2 900 – 3 300 zł za mkw. W takich cenach kupowane są duże mieszkania w przedwojennych kamienicach i na osiedlach z wielkiej płyty.

Taniej kupujemy również w Łodzi i Poznaniu. W Łodzi za metr kwadratowy płacimy średnio 3 504 zł, choć lokale w kamienicach kupowane są też znacznie poniżej poziomu 3 000 zł za mkw. (nawet w okolicach 2 000 zł). Takie transakcje dotyczą mieszkań w starych budynkach w Śródmieściu i na Polesiu. Warto odnotować, że choć na tle innych miast metraże nabywane w Łodzi nie są duże, to średni rozmiar nabywanego lokum przekroczył 50 mkw. W Poznaniu po wiosennej fali sprzedaży większych lokali, średni metraż kupowanych mieszkań powrócił do poziomu 56 mkw. To mniej niż we Wrocławiu i Krakowie.

Obecnie największe dysproporcje pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi mają miejsce w Trójmieście oraz we Wrocławiu. Wynoszą one nawet powyżej 10%.

Wykres 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań VI 2013 – VI 2014



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera.

Marcin Jańczuk
Metrohouse S.A.