



## Raport z rynku nieruchomości – kwiecień 2014

Ceny ofertowe mieszkań używanych wystawionych do sprzedaży w największych miastach Polski zmieniły się w marcu w niewielkim stopniu. W porównaniu z lutym br. w 11 z 18 badanych ośrodków stawki nieznacznie spadły - średnio o 0,7%, w jednym pozostały bez zmian, a w 6 poszły nieco w górę - średnio o 0,8%. Od stycznia mieszkania zdrożały w 15 miastach - wynika z najnowszego raportu portalu nieruchomości Domy.pl i firmy doradztwa finansowego Open Finance.

W zeszłym miesiącu doszło do nieznacznych korekt cen mieszkań oferowanych do sprzedaży na rynku wtórnym. Stawki spadły w 11 miastach; najbardziej w Katowicach i Rzeszowie – odpowiednio o 2,3% i 1,1%;. W pozostałych obniżki nie przekroczyły 1 procenta.

Spśród 6 miast, które zanotowały wzrost cen, na czele znalazły się Łódź i Olsztyn – w porównaniu z lutym br. średnie ofertowe wzrosły w nich o 1,1%.

Na tym samym poziomie co przed miesiącem utrzymały się stawki w Białymstoku. W marcu zbywcy mieszkań w stolicy woj. podlaskiego żądali średnio 4422 zł/m<sup>2</sup>.

W porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego 10 z 18 miast analizowanych przez portal Domy.pl zanotowało spadki cen – średnio o 0,6%, a 8 wzrosty sięgające od 0,1% (Katowice i Kielce) do 2,8% (Gdynia).

### Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w marcu 2014 r.

miasto	ceny w marcu 2014 r.				zmiana średniej mdm (%)	zmiana średniej rdr (%)
	średnia PLN/m <sup>2</sup>	mediana* PLN/m <sup>2</sup>	najtańsze* PLN/m <sup>2</sup>	najdroższe* PLN/m <sup>2</sup>		
Białystok	4422	4313	3054	6258	0,0	0,3
Bydgoszcz	3832	3775	2332	5649	-0,4	-1,6
Gdańsk	5867	5419	3763	10169	-0,5	1,9
Gdynia	6091	5518	3758	11263	-0,1	2,8
Gorzów Wlkp.	2917	2808	1841	4302	0,2	-0,2
Katowice	3892	3698	2357	6202	-2,3	0,1
Kielce	4346	4250	3322	5936	0,7	0,1
Kraków	6880	5769	4218	11738	-0,9	-0,4
Lublin	4823	5280	2992	6796	-0,4	-0,1
Łódź	3914	3811	2560	5651	1,2	2,4

Olsztyn	4392	4352	3225	5736	1,2	-1,2
Opole	4273	4227	2949	5894	0,8	2,5
Poznań	5461	5300	3478	8143	-0,9	-0,8
Rzeszów	4797	2673	3687	6264	-1,1	-0,4
Sopot	9449	8800	5394	16445	-0,2	1,2
Szczecin	4260	4246	2594	6183	0,8	-0,5
Warszawa	8352	7928	5491	13394	-0,1	-0,3
Wrocław	5790	5627	3918	8701	-0,8	-0,1

\*mediana – środkowa cena, która dzieli oferty uporządkowane od najtańszych do najdroższych na dwie równe części

\*najtańsze – średnia arytmetyczna cen ofertowych obliczona z pierwszych 10% ofert uporządkowanych rosnąco wg ceny za m<sup>2</sup>

\*najdroższe – średnia arytmetyczna cen ofertowych obliczona z ostatnich 10% ofert uporządkowanych rosnąco wg ceny za m<sup>2</sup>

Obserwując rynek nieruchomości mieszkaniowych w I kwartale br. można dostrzec wyraźne ożywienie popytu. Rosnące zainteresowanie klientów oferowanymi lokalami i transakcje, którym nie towarzyszą już powszechne do niedawna wysokie upusty, skutkują osłabieniem presji na dalsze obniżki. Wg analizy portalu Domy.pl od stycznia do marca br. w 15 z 18 analizowanych miast nastąpił wzrost cen ofertowych - średnio o 1,4%. Spadki cen zanotowały tylko 3 miasta: Kraków i Rzeszów o 1,1 % oraz Gorzów Wlkp. - o 2,3%.

Obecnie, w okresie przedświątecznym, ruch na rynku mieszkaniowym słabnie. Jednak tradycyjnie już należy się spodziewać jego zdecydowanego ożywienia po Wielkiejnocy. Rodzinne spotkania przy świątecznym stole sprzyjają podejmowaniu ważnych, życiowych decyzji. Szczególnie często dotyczą one zakupów mieszkaniowych i połączone są z deklaracjami rodziców o finansowym wsparciu dzieci w realizacji tego przedsięwzięcia.

### **Kredyty nowe: Nadal tylko około 500 zł raty na każde 100 tys. zł, choć marże rosną**

Festiwal niskich stóp procentowych trwa. Główna stopa 10. miesiąc utrzymuje się na poziomie 2,5%. Dzięki niej średnia rata na każde 100 tys. zł pożyczonych na 30 lat wciąż wynosi niewiele ponad 500 zł. Warto to docenić, bo przy WIBOR-ze 3M sprzed dwóch lat – prawie 5%. zamiast 500 zł trzeba byłoby wydać około 650 zł.

Z każdym tygodniem przeciętna rata idzie jednak w górę o grosze lub złote, bo chociaż Rada Polityki Pieniężnej powstrzymuje się od podwyżek, banki ich sobie nie żałują. Przeciętna marża kredytów złotych powiązanych z innymi produktami bankowymi doszła w kwietniu do 1,80%. Kwartał temu było to 1,70%. W efekcie rata z 502 zł wzrosła do 508 zł. Jeszcze rok temu marża wynosiła 1,55%, a dwa lata wcześniej jedynie 1,37%. Niskie stopy procentowe, które z jednej strony są sprzymierzeńcem kredytobiorców z drugiej strony im szkodzą, ponieważ ułatwiają bankom podwyżki kosztów. Mimo wprowadzanych zmian raty nadal nie straszą wysokością. Niestety m.in. z tego powodu można się spodziewać, że marże dalej będą szły w górę.

Na szczęście, dla planujących wziąć kredyt, na razie nie zanoszą się na podwyżki stóp procentowych, a co za tym idzie również wzrost WIBOR-u. Jak wynika z przewidywań

inwestorów zaangażowanych w instrumenty prognozujące WIBOR, trzymiesięczny wskaźnik za pół roku ma wynosić ok. 2,75%, a za 9 miesięcy w granicach 2,8%. Dopiero na początek 2016 r. przewidywane jest 3,3%.

Choć minęły już prawie cztery miesiące z nowymi zasadami na rynku kredytów mieszkaniowych, nadal wielu klientów zaskakuje informacja o konieczności posiadania wkładu własnego. Tymczasem od tego roku, aby pożyczyć pieniądze, trzeba mieć oszczędności na co najmniej 5 proc. wartości kredytowanej nieruchomości. Od przyszłego roku wymagany wkład własny wzrośnie do 10 proc. Klientom bez oszczędności z pomocą może przyjść program Mieszkanie dla Młodych, gdzie pieniądze na wkład własny wypłaca państwo. W grę wchodzi 10% dla singli i małżeństw bez potomków lub 15% dla posiadających dzieci. Kwota liczona jest dla max. 50 mkw. wyłącznie nowych mieszkań z cenami akceptowanymi w programie. Po trzech miesiącach wpłynęło 3395 wniosków kredytowych na MdM. Przeciętna dopłata wyniosła 22 421 zł. Po kredyt z MdM można się obecnie zwrócić do dziewięciu banków: PKO BP, Pekao, Getin Noble Bank, Alior, SGB, BGŻ, BPS, BOŚ i Millennium.

Rozważający zaciągnięcie kredytu walutowego mają ostatnie tygodnie na podjęcie decyzji. Od lipca można będzie pożyczyć tylko w walucie w której osiąga się dochody.

### **Kredyty spłacane: Złotowe raty prawdopodobnie wzrosną dopiero w przyszłym roku**

Doliczany najczęściej do marży kredytów mieszkaniowych WIBOR 3M jest już niemal 11 miesięcy na rekordowo niskim poziomie - 2,7%. Dzięki temu obsługa kredytu wciąż jest dużo lżejsza niż rok czy dwa lata temu. W kwietniu 2013 r. było to o 8% więcej niż dziś, a dwa lata temu o 28% więcej. Wszystko wskazuje na to, że stan atrakcyjnych odsetek jeszcze się utrzyma. Inwestorzy prognozujący stawki 3 miesięcznego WIBOR-u zauważalne podwyżki zakładają na przyszły rok.

W przeciwieństwie do początku roku mijające cztery tygodnie wypadły nieco lepiej dla spłacających kredyty walutowe. Zmalały zarówno wahania euro, tym razem minimum notowań w NBP wyniosło 4,17 zł, a maksimum 4,23 zł, jak i franka, którego kurs przemieszczał się między 3,41 a 3,48 zł. W eurolandzie i Szwajcarii utrzymują się niskie stopy procentowe. W strefie euro jest to 0,25% (EURIBOR 3M wynosi ok. 0,33%), a w Szwajcarii w przedziale 0 - 0,25% (LIBOR CHF 3M - 0,018%).

### **Ilu pokoi szukają Polacy?**

Największa część klientów na zakup mieszkań w Polsce - 38,3% - poszukiwała w marcu lokali 2-pokojowych. Niewiele mniej - trochę ponad 1/3 całej grupy popytowej stanowili potencjalni nabywcy mieszkań większych z 3 pokojami.

W skali całego kraju podobny był w marcu odsetek klientów zainteresowanych kawalerkami jak i lokalami 4-pokojowymi; pierwsi stanowili 13,1% popytu, a drudzy 12,4%.

W sprawie dużego mieszkania lub apartamentu - z min. 5 pokojami - kontaktował się ze sprzedającym co 36 klient – wynika z analizy popytu przeprowadzonej przez portal Domy.pl.

### Struktura popytu na mieszkania używane wg liczby pokoi (w marcu)

liczba pokoi	udział w popycie (%)
1 pok.	13,1
2 pok.	38,3
3 pok.	33,5
4 pok.	12,4
5 pok. +	2,8

źródło: domy.pl

---

#### AUTORZY RAPORTU:

**Marcin Drogomirecki | Domy.pl - część nieruchomościowa**

m.drogomirecki@melog.com, kom. 602 649 550

**Halina Kochalska | Open Finance - część kredytowa**

analizy@open.pl, kom. 602 601 010

Raport został przygotowany na podstawie danych z 23150 ofert sprzedaży mieszkań wystawionych w portalu nieruchomości Domy.pl w marcu 2014 roku oraz danych Open Finance.

W przypadku wykorzystania informacji zawartych w niniejszym raporcie, prosimy o podanie źródła: "Raport z rynku nieruchomości Domy.pl i Open Finance".

Historyczne statystyki cen ofertowych mieszkań używanych w największych miastach Polski dostępne są na stronie: [www.domy.pl/statystyki](http://www.domy.pl/statystyki)

---

#### Portale grupy Morizon SA - Melog.com sp. z o.o.



Melog.com sp. z o.o. jest częścią grupy kapitałowej Morizon SA, będącej największym w Polsce wydawcą mediów nieruchomościowych online. Melog.com sp. z o.o., ul. Rakowiecka 36 lok. 341, 02-532 Warszawa; zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy: KRS 0000125836, REGON: 016394720, NIP: 5213107693, kapitał zakładowy w wysokości 1 184 000 zł.