



Raport z rynku nieruchomości - maj 2014

W kwietniu średnie ceny ofertowe mieszkań oferowanych do sprzedaży na rynku wtórnym w 11 z 18 analizowanych miast spadły – średnio o 0,9%, w 5 wzrosły – średnio o 0,4%, a w 2 pozostały bez zmian. Największy miesięczny spadek stawki za m² zanotowały Katowice – o 1,9%; największy wzrost – o 0,9% - Szczecin – wynika z najnowszego raportu przygotowanego przez ekspertów portalu nieruchomości Domy.pl i firmy doradztwa finansowego Open Finance.

Zmiana średnich cen ofertowych mieszkań w kwietniu względem marca br. była nieznaczna. Wzrosty lub spadki stawek w żadnym z 18 miast analizowanych przez portal nieruchomości Domy.pl nie przekroczyły granicy 80 zł. W Katowicach m² staniał o 77 zł, we Wrocławiu o 71 zł, a w Poznaniu o 69 zł. W tym czasie wzrost średniej stawki o 40 zł zanotował Szczecin i o 15 zł Gorzów Wlkp.

W ujęciu rok do roku kwietniowe ceny były niższe w 7 miastach. Najbardziej spadły w Olsztynie – o 3,3%; w pozostałych 6 miastach stawki są obecnie niższe o maksymalnie 1%.

W 11 na 18 analizowanych miast aktualne ceny są wyższe niż przed rokiem – średnio o 1,3%. Wg analiz portalu Domy.pl największy wzrost względem kwietnia 2013 r. zanotowało Ople – o 2,4% i Gdańsk – o 2,8%.

Niewielkie ruchy cen są potwierdzeniem obserwowanej już od kilku miesięcy stabilizacji stawek. Nic nie wskazuje na to, by najbliższym czasie mieszkania miały jeszcze stanąć (z wyjątkiem tych, które przeszacowane od wielu miesięcy, a niekiedy lat, czekają na nabywców). Poprawiająca się kondycja gospodarcza Polski, wzrost wynagrodzeń i rosnące poczucie stabilizacji finansowej gospodarstw domowych dają podstawy do przypuszczeń, że przez najbliższy czas obserwować będziemy stały wzrost popytu na rynku mieszkaniowym. W przypadku ofert w najatrakcyjniejszych lokalizacjach można się też spodziewać dawno zapomnianych wzrostów cen.

miasto	ceny ofertowe mieszkań w kwietniu 2014 r.				zmiana średniej mdm (%)	zmiana średniej rdr (%)
	średnia PLN/m ²	mediana* PLN/m ²	najtańsze* PLN/m ²	najdroższe* PLN/m ²		
Białystok	4422	4306	3039	6480	0,0	1,7
Bydgoszcz	3825	3782	2301	5596	-0,6	-1,0
Gdańsk	5839	5380	3737	10190	-0,9	2,8
Gdynia	6064	5500	3779	11029	-0,6	1,8
Gorzów Wlkp.	2926	2726	1850	4481	0,5	0,2
Katowice	3908	3686	2417	6283	-1,9	0,2
Kielce	4315	4230	3246	5876	0,0	-0,9
Kraków	6885	6511	4295	11540	-0,8	0,7

Lublin	4831	4839	3242	6471	-0,2	-0,5
Łódź	3870	3750	2592	5805	0,1	0,9
Olsztyn	4283	4229	3174	5708	-1,3	-3,3
Opole	4251	4165	2876	6009	0,2	2,4
Poznań	5441	5308	3424	8018	-1,3	-0,7
Rzeszów	4853	4766	3640	5353	0,1	1,1
Sopot	9434	8933	5376	16210	-0,3	0,7
Szczecin	4267	4234	2671	6195	0,9	1,6
Warszawa	8339	7864	5418	13732	-0,3	-0,2
Wrocław	5765	5614	3928	8445	-1,2	-0,2

*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 m2

*najdroższe – średnia arytmetyczna cen ofertowych obliczona z ostatnich 10% ofert uporządkowanych rosnąco wg ceny za m2

Kredyty nowe: W ofercie wciąż niskie raty, ale tylko z wkładem własnym

Dziś średnia rata na każde 100 tys. zł pożyczonych na 30 lat wynosi 509 zł. Taką kwotę daje przeciętna marża 1,8 proc. wraz z 3-miesięcznym WIBOR-em na poziomie 2,72 proc. Oczekiwane zmiany oprocentowania sprawiają, że trzeba jednak mieć w budżecie zapas na wzrost raty. Przy głównej stopie na poziomie 3 proc. i WIBOR-ze 3M 3,2 proc. rata wyniesie 537 zł, przy stopie 3,5 proc. i WIBOR-ze 3,7 proc. będzie to już 568 zł. Zwlekanie z decyzją o zaciągnięciu kredytu nie tylko jednak przybliży do wzrostu stóp procentowych, ale również do wyższych marż. Banki nieznacznie, ale systematycznie podwyższają koszty kredytów mieszkaniowych. Najdobitniej widać to właśnie po marżach. Dziś średnia marża kredytów złotych powiązanych w sprzedaży z innymi produktami banku to 1,80 proc., rok temu było to 1,55 proc.

Czy stać nas na ratę czy nie to nie jedyna troska zaciągających obecnie kredyty mieszkaniowe. Poza zdolnością kredytową na starcie trzeba też mieć pieniądze na 5 proc. ceny zakupu kredytowanej nieruchomości. Banki od stycznia nie mogą już pożyczać pieniędzy na całość. Warto mieć też na uwadze, że od przyszłego roku wymagany wkład własny wzrośnie do 10 proc. Wkładem własnym nie muszą się przejmować osoby, które są w stanie spełnić warunki programu Mieszkanie dla Młodych stawiane zarówno kredytobiorcom jak i kupowanym/budowanym nieruchomościom. Program oferuje dopłaty do kredytów - 10 proc. dla singli i małżeństw bez potomków lub 15 proc. dla posiadających dzieci. Kwota liczona jest dla max. 50 mkw. wyłącznie nowych mieszkań/domów z cenami akceptowanymi w programie. Po kredyt z MdM można się już zwrócić do dziesięciu banków: PKO BP, Pekao, Getin Noble Bank, Aliora, SGB, BGŻ, BPS, BOŚ, Millennium oraz EuroBanku.

Zainteresowani kredytami walutowymi mają ostatnie chwile na decyzję. Od lipca można będzie pożyczyc tylko w walucie w której osiąga się dochody.

Kredyty spłacane: W walutowych i złotych spokojnie

Doliczany najczęściej do marży kredytów mieszkaniowych WIBOR 3M jest już prawie rok na rekordowo niskim poziomie wynoszącym ok. - 2,7 proc. To przekłada się na realne oszczędności w spłacie kredytów o zmiennym oprocentowaniu. Obecna rata przeciętnego kredytu mieszkaniowego jest o jedną czwartą niższa niż dwa lata temu.

Wszystko dzięki niskim stopom procentowym, podstawowa stopa 11 miesiąc utrzymuje się na poziomie 2,5 proc. W efekcie doliczany najczęściej do marży kredytów mieszkaniowych WIBOR 3M wynosi ok. 2,7 proc., jak na polskie warunki wyjątkowo nisko. Komfortowe warunki obsługi kredytów mieszkaniowych jeszcze się utrzymają. Rada Polityki Pieniężnej drugi miesiąc z kolei podała, że stopy procentowe pozostaną na niezmiennym poziomie przynajmniej do końca III kw. tego roku. Większość ekonomistów oczekuje, że stopy procentowe nie zmienią się nawet do końca tego roku. Według inwestorów zaangażowanych w instrumenty prognozujące stawkę WIBOR 3M, w wakacje 2015 r. będzie ona wynosiła około 3 proc.

Większych powodów do zmartwień nie mieli też ostatnio spłacający kredyty walutowe, głównie we franku szwajcarskim i euro. Każdy kolejny miesiąc 2014 r. przynosi dalsze uspokojenie na rynku walutowym.

W NBP minimum notowań unijnej waluty wyniosło w ciągu ostatnich czterech tygodni niecałe 4,18 zł, a maksimum 4,21 zł. W przypadku franka, kurs CHF przemieszczał się między 3,39 a 3,49 zł. W eurolandzie i Szwajcarii nadal obowiązują niskie stopy procentowe. W strefie euro - 0,25 proc. (EURIBOR 3M wynosi ok. 0,335 proc.), a w Szwajcarii główna stopa mieści się w przedziale 0 - 0,25 proc. (LIBOR CHF 3M - 0,018 proc.).

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 23300 ofert sprzedaży mieszkań wystawionych w portalu nieruchomości Domy.pl w kwietniu 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

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.