



Raport z rynku nieruchomości - lipiec 2014

W czerwcu, podobnie jak przed miesiącem, w 9 z 18 największych polskich miast ceny ofertowe mieszkań nieznacznie spadły – średnio o 1%; w 8 miastach stawki w porównaniu z majem wzrosły średnio o 1,1%, a w Poznaniu pozostały bez zmian. W porównaniu z czerwcem 2013 roku średnie ceny ofertowe są dziś niższe w 6 miastach, a w 12 nastąpił ich wzrost - wynika z lipcowego raportu portalu nieruchomości Domy.pl i firmy doradztwa finansowego Open Finance.

U progu wakacji ceny mieszkań oferowanych do sprzedaży na rynku wtórnym pozostają niemal takie same. Z wyjątkiem Sopotu – miasta, w którym średnia jest bardzo wrażliwa na pojawienie się nawet tylko kilku nowych bardzo drogiej albo relatywnie tanich ofert – we wszystkich badanych miastach miesięczne zmiany cen za m² używanych mieszkań były symboliczne – wahały się od kilkunastu do kilkudziesięciu złotych. Przy kalkulacji całkowitej ceny lokalu o powierzchni kilkudziesięciu m² daje to marginalną różnicę. Jedynie we wspomnianym Sopocie średnia stawka ofertowa w czerwcu była wyraźnie niższa niż maju – różnica na 1 m² sięgnęła aż 350 zł.

Wartym odnotowania jest fakt wzrostu średnich stawek w Gdańsku i Gdyni. Z analiz portalu Domy.pl wynika, że na rynku wtórnym w obu miastach stale przybywa ofert sprzedaży wyraźnie droższych, nowych mieszkań i apartamentów o wyższym standardzie. Potwierdza to także wyraźny wzrost stawek w porównaniu rok do roku, który w Gdyni sięgnął 3,3%, a w Gdańsku aż 5% (największy roczny wzrost średniej spośród wszystkich analizowanych miast).

W stolicy średnia cena m² używanego mieszkania spadła w czerwcu o 0,7% i wyniosła 8292 zł; w porównaniu ze stawką z czerwca ub. roku (8259 zł/m²) jest wyższa – o 0,4%, tj. zaledwie o 33 zł.

Ceny niższe niż przed rokiem obowiązują obecnie w 6 miastach – Bydgoszczy, Gorzowie Wlkp., Kielcach, Lublinie, Rzeszowie i Wrocławiu. Spadki stawek są jednak symboliczne – wynoszą od 0,2% w Kielcach do 1,7% w Rzeszowie. W stolicy Podkarpacie oznacza to spadek średniej ceny m² używanego mieszkania w ciągu roku o 79 zł – wynika z analizy portalu Domy.pl.

W 12 z 18 badanych miast trzeba dziś zapłacić za używane mieszkanie więcej niż przed rokiem. We wspomnianym wcześniej Gdańsku średnia cena m² jest dziś wyższa o 282 zł, w Gdyni o 196 zł, a w Opolu o 130 zł. W pozostałych miastach wzrosty cen wywoławczych za m² nie przekroczyły 100 zł.

| miasto | ceny mieszkań w czerwcu 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 | 4370 | 4264 | 2998 | 6252 | -0,7 | 1,4 |
| Bydgoszcz | 3832 | 3750 | 2353 | 5642 | -0,3 | -0,5 |
| Gdańsk | 5869 | 5403 | 3746 | 10182 | 0,8 | 5,0 |

| | | | | | | |
|--------------|------|------|------|-------|------|------|
| Gdynia | 6088 | 5513 | 3755 | 11161 | 1,3 | 3,3 |
| Gorzów Wlkp. | 2890 | 2838 | 1763 | 4255 | 1,2 | -0,6 |
| Katowice | 3956 | 3711 | 2407 | 6680 | 0,9 | 2,4 |
| Kielce | 4249 | 4154 | 3181 | 5776 | 0,5 | -1,8 |
| Kraków | 6856 | 6512 | 4258 | 11358 | -0,8 | 0,6 |
| Lublin | 4809 | 4838 | 3242 | 6407 | -0,5 | -0,2 |
| Łódź | 3854 | 3755 | 2526 | 5534 | 1,3 | 1,2 |
| Olsztyn | 4415 | 4397 | 3251 | 5860 | 1,5 | 0,4 |
| Opole | 4260 | 4232 | 2910 | 5871 | -0,6 | 3,1 |
| Poznań | 5443 | 5288 | 3555 | 8083 | 0,0 | 0,2 |
| Rzeszów | 4704 | 4663 | 3675 | 5838 | -1,7 | -1,7 |
| Sopot | 9383 | 8927 | 5367 | 15954 | -3,6 | 0,4 |
| Szczecin | 4246 | 4186 | 2666 | 6219 | 1,4 | 1,6 |
| Warszawa | 8292 | 7813 | 5466 | 13580 | -0,7 | 0,4 |
| Wrocław | 5716 | 5542 | 3940 | 8386 | -0,3 | -0,4 |

*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: Marże dalej w górę

Średnia rata od 100 tys. zł pożyczonych na 30 lat wynosi aktualnie 510 zł. W porównaniu z sytuacją sprzed miesiąca wzrosła o ponad złotówkę. Powód? Niezmiennie ten sam - dalsze podwyżki marż. Banki podnoszą koszty konsekwentnie już od jesieni 2012 r. Na szczęście dla klientów zmiany są nieznaczne. Podobnie było i tym razem - w ciągu miesiąca średnia marża dla 30-letniego kredytu na 75 proc. wartości mieszkania za 300 tys. zł podniosła się z 1,85 proc. do 1,88 proc. Przy przeciętnym 3-miesięcznym WIBOR-ze na poziomie 2,68 proc. oprocentowanie kredytu mieszkaniowego wynosi dziś 4,55 proc. Przekładając decyzję kredytową, trzeba się więc liczyć z faktem, że im później tym drożej.

Planujący zaciągnąć kredyt mieszkaniowy powinni pamiętać o wcześniejszym oszczędzaniu. Banki nie pożyczają już na 100 proc. wartości nieruchomości, lecz na maksymalnie 95 proc. i to nie wszystkie. Od przyszłego roku wielkość wkładu własnego wzrośnie do 10 proc. wartości nieruchomości. Jedynie korzystający z programu „Mieszkanie dla Młodych” nie muszą się martwić o oszczędności na wkład własny, ale tylko pod warunkiem, że kupują nowe mieszkanie lub dom. Po spełnieniu licznych wymogów państwo daje 10% bezdzietnym i 15 proc. posiadającym dzieci. Kredyty te oferuje 11 banków.

Koniec z dylematem: w złotych czy w innej walucie? Od lipca banki pożyczają wyłącznie w walucie, w której osiąga się większość dochodów.

Kredyty spłacane: W złotych i walutach taniej

Już rok klienci spłacają kredyty w otoczeniu rekordowo niskich stóp procentowych. Rata 100 tys. zł kredytu z marżą 1,5 proc. to obecnie 488 zł, podczas gdy dwa lata temu było przekraczała 640 zł.

Właśnie na początku lipca 2013 r. Rada Polityki Pieniężnej ścięła podstawową stopę z 2,75 proc. do 2,5 proc. A dziś, w rocznicę tej decyzji eksperci znów zachodzą w głowę, czy Rada Polityki Pieniężnej dalej obniży stopy procentowe czy też nie. Na lipcowym posiedzeniu tego nie zrobiła, w sierpniu jest wakacyjna przerwa. We wrześniu kończy się termin do którego RPP zapowiadała utrzymanie stóp na niezmiennym poziomie. Pewności co dalej zrobi RPP nie ma, ale inwestorzy przewidujący wysokość 3-miesięcznej stawki WIBOR (instrumenty FRA) prognozują, że RPP obniży koszt pieniądza. Według nich za trzy miesiące WIBOR 3M spadnie z obecnych 2,68 proc. do 2,39-2,45 proc., a za pół roku i rok może zniżyć się do 2,27 - 2,33 proc. I są to oczekiwania śmielszych spadków niż jeszcze dwa tygodnie temu.

EUROIBOR 3M to błąd cięń nawet wyjątkowo niskiego WIBOR-u. Stawka EUROIBOR-u 3M, która poza marżą decyduje o oprocentowaniu kredytów w euro wynosi już niewiele ponad 0,2 proc. Jeszcze niższy jest 3 miesięczny LIBOR CHF. Po kolejnym spadku to już jedynie 0,008 proc. Dlatego też o wysokości rat kredytów w euro i franku decyduje przede wszystkim kurs walut. Ostatnie tygodnie były pod tym względem nienajgorsze.

Średnie notowania euro z czterech minionych tygodni wyniosły 4,14 zł przy maksimum 4,16 zł.

Z kolei przeciętne notowania franka szwajcarskiego w ostatnich czterech tygodniach to 3,4 zł, minimum wyniosło 3,36, a maksimum 3,42 zł. Dla przypomnienia w marcu za franka płacono niemal 3,49 zł.

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 21500 ofert sprzedaży mieszkań wystawionych w portalu nieruchomości Domy.pl w czerwcu 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.