



Raport z rynku nieruchomości – sierpień 2014

Zmiany cen ofertowych w lipcu nie zmieniły ogólnego obrazu sytuacji na wtórnym rynku sprzedaży mieszkań w Polsce – stawki za jakie zbywcy oferują swoje lokale nadal utrzymują się na stabilnym poziomie. Warto jednak zwrócić uwagę na fakt, że tylko w 3 z 18 analizowanych miast ceny są niższe niż przed rokiem – wynika z najnowszego raportu portalu nieruchomości Domy.pl i firmy doradztwa finansowego Open Finance.

W lipcu największy spadek średniej ceny ofertowej zanotowało Opole - w porównaniu z czerwcem mieszkania wystawiane na sprzedaż w tym mieście są tańsze o 1,4% (tj. o 60 zł za m²). Stawki niższe niż przed miesiącem – maksymalnie o 1% - zanotowało jeszcze 7 spośród 18 analizowanych miast, z tym jednak, że nigdzie różnica w cenie za m² nie przekroczyła 60 zł.

Niewielki wpływ na całkowite ceny lokali miały wzrosty stawek za m² zanotowane w 10 miastach; spośród nich najwyższy procentowo – o 1,1% - zanotował Rzeszów. W wymiarze kwotowym najbardziej wzrosła cena m² używanego lokalu we Wrocławiu – o 72 zł, do 5788 zł.

Choć od dłuższego czasu ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym zachowują się bardzo stabilnie, to warto zwrócić uwagę na fakt, że obecnie częściej można się spotkać z niewielkimi podwyżkami stawek niż ich obniżkami. Potwierdza to porównanie aktualnych cen z tymi sprzed roku; wg lipcowego odczytu tylko w 3 z 18 miast analizowanych przez portal Domy.pl (Kielce, Rzeszów, Olsztyn) ceny ofertowe są niższe niż w lipcu 2013 r.; w Bydgoszczy zachowały ten sam poziom, a w 14 miastach wzrosły – średnio o 1,9%.

miasto	ceny mieszkań w lipcu 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	4385	4305	2962	6123	0,3	1,3
Bydgoszcz	3806	3750	2321	5524	-0,7	0,0
Gdańsk	5886	5435	3710	10345	0,3	5,4
Gdynia	6043	5500	3731	11092	-0,7	3,0
Gorzów Wlkp.	2916	2806	1837	4304	0,9	0,6
Katowice	3922	3710	2468	6440	-0,9	2,3
Kielce	4262	4133	3209	5834	0,3	-1,3
Kraków	6881	6513	4318	11548	0,4	0,8
Lublin	4836	4849	3205	6461	0,6	0,3
Łódź	3890	3773	2566	5691	0,9	3,5
Olsztyn	4389	4273	3006	5744	-0,6	-0,2
Opole	4200	4164	2944	5620	-1,4	2,9

Poznań	5429	5281	3573	7996	-0,3	0,9
Rzeszów	4758	4990	3387	6034	1,1	-0,6
Sopot	9324	8712	5544	15988	-0,6	1,5
Szczecin	4203	4181	2634	5954	-1,0	0,4
Warszawa	8320	7875	5424	13491	0,3	2,4
Wrocław	5788	5606	3939	8573	1,3	1,7

*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 nie przestają rosnać

Średnia rata od 100 tys. zł pożyczonych na 30 lat wynosi obecnie prawie 514 zł. Jest o blisko 4 zł wyższa niż miesiąc temu. Przyczyna to wzrost przeciętnej marży, trwający już zresztą ponad 2,5 roku. Tym razem marża podniosła się z 1,88 proc. do 1,95 proc. Kredytobiorcy na razie nie odczuwają tych zmian zbyt dotkliwie, bo sprzyja im WIBOR - drugi składnik oprocentowania kredytów mieszkaniowych. Najczęściej stosowana 3 miesięczna stawka WIBOR-u znajduje się na rekordowo niskim poziomie i wynosi obecnie 2,67 proc. Warto pamiętać, że zmienny WIBOR sprawia, że rata wyliczana na początku nie jest dana raz na zawsze. Może spaść, ale równie dobrze może wzrosnąć.

Inny fakt, z którym trzeba się liczyć planując zaciągnięcie kredytu, to konieczność posiadania wkładu własnego. Potrzebne jest minimum 5 proc. wartości nieruchomości. Pieniądze te nie powinny pochodzić z innej pożyczki, co potwierdza się w banku stosownym oświadczeniem.

Rozważający zakup na kredyt powinni brać pod uwagę, że od przyszłego roku wymagany wkład własny wyniesie już 10 proc. Choć istnieją wyjątki. Bez wkładu własnego i w tym i w przyszłym roku kredyty mieszkaniowe mogą zaciągać osoby kwalifikujące się do rządowego programu pomocy przy zakupie pierwszego mieszkania „Mieszkanie dla Młodych”. Jeśli sprostają wielu warunkom, państwo wyłoży za nich pieniądze na wkład własny od 10 proc. do 15 proc. Ale tylko i wyłącznie na zakup nowych mieszkań/domów z cenami akceptowanymi w programie. Dopłata liczona jest dla max. 50 mkw. Kredytów Mdm udziela 12 banków: PKO BP, Pekao, Getin Noble Bank, Alior, SGB, BGŻ, BPS, Millennium, EuroBank, Deutsche Bank, BOŚ oraz BZ WBK.

Kredyty spłacane: złotowe jeszcze taniej, walutowe drożej

Już ponad rok obsługujący kredyty ze zmiennym oprocentowaniem korzystają z niskiego WIBOR-u. 3-miesięczna stawka najczęściej doliczana do marży kredytów mieszkaniowych od czerwca zeszłego wynosi ok. 2,7 proc. Obecnie już 2,6 proc. Jak znacząco się zmieniła, uświadamia przypomnienie WIBOR 3M sprzed dwóch lat. Przekraczał wówczas 5 proc. i sprawiał, że rata tego samego kredytu była wyższa o ponad 30 proc. od dzisiejszej. Przy marży 1,5 proc. dla każdego 100 tys. zł pożyczonych na 30 lat dziś klient płaci 487 zł, a dwa lata temu wydawał na spłatę 640 zł.

Wiele wskazuje na to, że oprocentowanie, a wraz z nim raty, spadną jeszcze bardziej. Zaangażowani w instrumenty pochodne związane z wysokością stóp procentowych w Polsce przewidują, że WIBOR 3M za pół roku znajdzie się poniżej 2,2 proc., co zakłada spadek podstawowej stopy procentowej z obecnych 2,5 do 2 proc. Za obniżkami przemawia inflacja utrzymująca się na niskim poziomie, ostatnio przyjęła nawet wartości ujemne, oraz spowolnienie wzrostu gospodarczego w II kw. (w skali

rok do roku spadło do 3,2 proc. z 3,4 proc. w I kw.). Z drugiej strony przed cięciem stóp Radę Polityki Pieniężnej może powstrzymać obawa o dalsze osłabienie złotego.

Dla kredytobiorców kolejna obniżka WIBOR-u, tym razem do 2,2 proc., oznaczałaby spadek raty opisywanego kredytu z 487 do 460 zł.

Spłacającym kredyty złotowe będzie więc jeszcze lepiej. Tym samym różnica w racie pomiędzy zadłużonymi w rodzimej walucie i we franku na niekorzyść większości 'frankowców' wzrośnie jeszcze bardziej.

Na rynku walutowym trudno bowiem o dobre wieści. Złoty słabnie na fali konfliktu na Ukrainie. Na dodatek nie pomaga mu przewidywana przez rynek obniżka stóp procentowych. Efekt? Miesięczny kurs maksimum CHF w porównaniu z poprzednimi czterema tygodniami wzrósł z 3,42 zł do ponad 3,48 zł. Zbliżając się tym samym do skoku notowań obserwowanych ostatnio w marcu, gdy za franka płacono niemal 3,50 zł.

Podobnie sytuacja ma się z euro. Do marcowego rekordu zabrakło 2 groszy. Maksimum z ostatnich czterech tygodni doszło do 4,22 zł. Dla porównania miesiąc wcześniej znajdowało się o 6 gr. niżej.

Tymczasem z uwagi na niskie oprocentowanie kredytów walutowych to właśnie kursy walut mają od dłuższego czasu decydujące znaczenie dla wysokości raty. Doliczano do marży kredytów frankowych 3M LIBOR CHF wynosi obecnie jedynie 0,022 proc., od ponad dwóch lat nie przekracza 0,1 pkt. proc. Natomiast stawka EUROIBOR 3M sięga 0,2 proc. i dwa lata nie wychyla się poza 0,35 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 21250 ofert sprzedaży mieszkań wystawionych w portalu nieruchomości Domy.pl w lipcu 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.