



## Raport z rynku nieruchomości – październik 2014

Ceny mieszkań na rynku wtórnym w dalszym ciągu pozostają stabilne. W największych polskich miastach stawki ofertowe za metr kwadratowy we wrześniu zmieniły się - wzrosły lub spadły - najwyżej o kilkadziesiąt złotych. Wyjątkiem jest Sopot, w którym średnia cena mieszkania wzrosła w ostatnim miesiącu o ponad 150 zł - wynika z najnowszego raportu portalu nieruchomości Domy.pl i firmy doradztwa finansowego Open Finance.

Wrzesień nie przyniósł istotnych zmian w cenach mieszkań oferowanych do sprzedaży na rynku wtórnym w największych polskich miastach. Jak wynika z comiesięcznej analizy przeprowadzonej przez portal nieruchomości Domy.pl średnie stawki, jakich żądali zbywcy, uległy nieznacznym zmianom. W porównaniu z sierpniem br. największy wzrost ceny w wymiarze procentowym zanotował Gorzów Wielkopolski; w stolicy woj. lubuskiego średnia stawka wzrosła o 2,3%, co jednak przy niskiej kwocie bazowej oznacza podwyżkę jedynie o 69 zł na m<sup>2</sup>.

W tym samym czasie o 1,7% wzrosła średnia cena ofertowa używanego mieszkania w Sopocie. W wymiarze kwotowym daje to wzrost o 157 zł na m<sup>2</sup>, czyli największą zmianę wśród 18 analizowanych miast.

W porównaniu z sierpniem br. w ośmiu miastach ceny spadły - średnio o ok. 30 zł na m<sup>2</sup>. Najwięcej - o ponad 50 zł - stanął m<sup>2</sup> mieszkania w Olsztynie (51 zł), Opolu (57 zł) i Łodzi (62 zł).

miasto	ceny mieszkań we wrześniu 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	4366	4286	3000	6038	0,3	1,0
Bydgoszcz	3839	3778	2404	5538	0,2	1,0
Gdańsk	5891	5447	3711	10380	0,5	5,6
Gdynia	6076	5512	3672	11236	0,8	3,6
Gorzów Wlkp.	3024	2858	2054	4482	2,3	3,3
Katowice	3911	3694	2448	6426	-0,8	5,8
Kielce	4168	4068	3231	5614	-0,5	-3,7
Kraków	6928	6540	4304	11654	-0,1	0,8
Lublin	4830	4853	3220	6486	0,2	0,9
Łódź	3766	3657	2496	5557	-1,6	-2,0
Olsztyn	4263	4229	3119	5689	-1,2	-0,2
Opole	4168	4112	3019	5460	-1,3	4,4
Poznań	5415	5298	3483	7914	-0,3	-0,1
Rzeszów	4806	4746	3738	6020	0,3	-1,0

Sopot	9603	8982	5577	16319	1,7	3,2
Szczecin	4269	4250	2638	6163	0,9	2,7
Warszawa	8431	7967	5465	13800	0,4	2,2
Wrocław	5783	5634	3911	8560	-0,1	0,7

\*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 m<sup>2</sup>

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

Znacznie większe zmiany cen zaszły na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy. Obecnie tylko w 5 miastach stawki są niższe niż przed rokiem - w Kielcach, Łodzi, Rzeszowie, Olsztynie i Poznaniu. Jednak w dwóch ostatnich miastach wartość spadków jest śladowa - o 0,2 i 0,1%.

Przez ten czas w pozostałych 13 miastach ceny ofertowe wzrosły - średnio o 2,7%. Najwięcej - o ponad 5% - wzrosły stawki w Katowicach i Gdańsku. W Opolu za m<sup>2</sup> mieszkania właściciele żądają dziś o 4,4% więcej niż przed rokiem, a w stolicy o 2,2% - wynika z analizy portalu Domy.pl.

### **Kredyty nowe: Jesienne promocje dla kredytów z większym wkładem własnym**

Średnia rata od 100 tys. zł pożyczonych na 30 lat wynosi aktualnie 477 zł, to o 28 zł mniej niż we wrześniu i 37 zł mniej niż w sierpniu. Rata przeciętnego kredytu w wysokości 206 tys. zł na 90 proc. wartości nieruchomości nie przekracza już psychologicznej granicy 1000 zł. Nie oznacza to jednak, że banki spektakularnie zwiększyły zdolność kredytową klientów, czy też obniżyły minimalne wymagania dochodowe. Banki wiedzą, a zaciągający właśnie kredyty klienci też powinni pamiętać, że oprocentowanie kredytów mieszkaniowych jest zmienne i tak jak dziś spada, za jakiś czas może rosnąć.

W kredytowej „promocji” ma swój udział Rada Polityki Pieniężnej. RPP w październiku obniżyła podstawową stopę procentową z 2,5 do 2 proc. Rynek, spodziewając się takiego ruchu już wcześniej zareagował spadkiem WIBOR-u i w ten sposób działa dalej. Obecny poziom WIBOR-u 3M (2,04 proc.) powoli zaczyna odzwierciedlać podstawową stopę na poziomie 1,75 proc. Analitycy rynku przewidują, że RPP obniży stopę redyskontową co najmniej do takiego poziomu. A marże? Zależy które. Dla kredytów z większym udziałem wkładu własnego, co najmniej 20-25 proc. wartości nieruchomości, w jesiennych promocjach spadły z 1,82 proc. do 1,95 proc., gdy kredyt brany jest na 90 proc. wartości mieszkania lub więcej widać symboliczny wzrost z 1,95 do 1,96 proc. Nie bez powodu. Do wycofania z oferty kredytów na 95 proc. wartości nieruchomości zostały niecałe trzy miesiące. Od stycznia dostępne będą już wyłącznie kredyty na maksymalnie 90 proc. LtV (relacja kwoty kredytu do wartości nieruchomości). Klienci bez sporych oszczędności, bo oprócz wkładu własnego trzeba też mieć od 6 do 9 proc. ceny mieszkania na opłaty transakcyjne i około kredytowe, z pewnością będą się spieszyć z zaciągnięciem kredytu przed zmianami, godząc się na oferowane warunki. Obaw, że z każdym upływającym tygodniem, kredyty na maksymalne LtV będą coraz droższe raczej nie ma. W zeszłym roku gdy z oferty wycofywane były kredyty na 100 proc. wartości nieruchomości, banki proponowały je niemal do ostatniego dnia grudnia i nie decydowały się na znaczące podwyżki. Kredyty na 95 proc. LtV proponuje aktualnie 11 banków.

Kłopotu z wkładem własnym nie mają osoby kwalifikujące się programu „Mieszkanie dla Młodych”, ważne jednak, aby oczekiwania programu spełniało także wybrany przez nich lokal, przede wszystkim

musi pochodzić z rynku pierwotnego i nie może przekraczać 75 mkw. oraz wyznaczonej ceny. Limity cenowe za mkw. od października właśnie się zmieniły. W kilku rejonach Polski zauważalnie wzrosły, zwiększając dostępność do dopłat. W Warszawie od IV kw. można kupować w ramach MdM mieszkania w cenie do 6583 zł za mkw. o 456 zł droższe niż w II i III kw. Łatwiej też jest we Wrocławiu i na Dolnym Śląsku, w Lublinie i całym województwie lubelskim, w Olsztynie i okolicach, a także na Podlasiu i w jego stolicy. Od przyszłego roku program czeka kolejna zmiana. Rząd planuje zwiększyć dopłaty dla rodzin z co najmniej dwójką dzieci z obecnych 15 proc. do 20 proc. Rodziny z trojgiem lub większą liczbą dzieci otrzymywałyby nawet do 25 proc. wartości mieszkania zamiast obecnych 20 proc. Proponowane zmiany są obecnie w trakcie konsultacji publicznych.

Kredytów z państwową pomocą udziela 12 banków: PKO BP, Pekao, Getin Noble Bank, Alior, SGB, BGŻ, BPS, Millennium, EuroBank, Deutsche Bank, BOŚ oraz BZ WBK.

### **Kredyty spłacane: Złotowe znów staniały, poprawiła się nieco sytuacja zadłużonych w walutach**

Z rekordowo niskich stóp procentowych i 2-proc. WIBOR-u 3M w pełni mogą się cieszyć klienci którzy już spłacają kredyty. Z wyjątkiem zadłużających się w 2010 r. zazwyczaj mają niższe marże niż obecnie oferowane i ich raty są dziś niższe niż dla kredytów we franku szwajcarskim w okresie boomu w 2008 r. Z obecnym WIBOR-em 3M (2,04 proc.) i marżą 1,7 proc. rata 30 letniego kredytu na 100 tys. zł wynosi 463 zł, z marżą 1,5 proc. - 451 zł. To po blisko 40 zł mniej niż przez ostatnich kilkanaście miesięcy, gdy WIBOR utrzymywał się w granicach 2,7 proc. A od rat sprzed dwóch lat obecne dzieli prawdziwa przepaść ponad 30 proc. różnicy. 4,9 proc. WIBOR 3 M z początku października 2012 r. sprawiał, że przy marży 1,7 proc. klient płacił 639 zł miesięcznie od każdych 100 tys. zł pożyczonych na 30 lat, a przy marży 1,5 proc. - 626 zł.

Czy to już koniec? Jeśli RPP obniży podstawową stopę procentową do 1,75 proc., WIBOR jeszcze nieznacznie spadnie. Oszczędności z tego tytułu będzie można liczyć w kilku złotych na każde 100 tys. zł kredytu. Ale nękająca Polskę deflacja, a także wolniejszy od zakładanego rozwój gospodarki Niemiec, naszego największego partnera handlowego, sprawiają, że część ekspertów ma bardziej śmiałe oczekiwania co do spadku stóp procentowych. Spodziewają się, że zobaczymy podstawową stopę na poziomie 1,5 proc. Wówczas najczęściej doliczany do marży WIBOR obniżyłby się do ok. 1,7 proc., a to dałoby oszczędności o blisko 20 zł na każdej racie od 100 tys. zł w porównaniu z aktualnymi płatnościami.

Na rynku kredytów walutowych wciąż panuje niepokój związany z osłabieniem złotego. Kurs franka i euro, a w tych walutach Polacy mają najwięcej kredytów walutowych, notują najwyższe poziomy od pięciu tygodni. Maksimum notowań franka na foreksie przekroczyło 3,48 zł, a euro 4,20 zł. Nie jest dobrze, ale jest lepiej niż pod koniec sierpnia, gdy frank przebił 3,5 zł, a euro 4,23 zł.

Ze względu na bardzo niskie stopy procentowe w Szwajcarii i strefie euro, to koszty CHF i EUR decydują o wysokości rat kredytowych. LIBOR 3M w CHF w połowie października spadł już z tysięcznych części procenta - z 0,018 proc. we wrześniu do 0,003 proc. Z kolei EROIBOR 3M z 0,015 proc. do 0,0521 proc. po tym jak we wrześniu w strefie euro główna stopa procentowa została obniżona z 0,15 do 0,05 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 20960 ofert sprzedaży mieszkań wystawionych w portalach nieruchomości Domy.pl i Morizon.pl we wrześniu 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.