



Kwiecień 2016

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



W minionym miesiącu cztery banki mocno obniżyły zdolność kredytową potencjalnych klientów. Najbardziej BGŻ BNP Paribas, w którym dostępna kwota kredytu spadła aż o 166 000 zł. Niestety w ostatnich miesiącach większość instytucji znacząco obniżyła dostępność kredytów. Od początku 2015 r. tylko w dwóch bankach nie doszło do obniżki - w ING Banku Śląskim i PKO BP. Najważniejszym wydarzeniem marca było natomiast wyczerpanie się tegorocznej puli środków na dopłaty w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”.

Pogarsza się dostępność kredytów hipotecznych dla osób o przeciętnych dochodach. W minionym miesiącu zaobserwowaliśmy znaczący spadek zdolności kredytowej trzyosobowej rodziny z dochodem na poziomie 5 000 zł netto. To głównie wynik zmian dokonanych w czterech bankach: BGŻ BNP Paribas, Euro Banku, Citi Handlowym i BOŚ. W tym pierwszym dostępna kwota kredytu spadła z 509 000 zł do 343 000 zł, czyli aż o 166 000 zł. Może się wydawać, że tak duża zmiana to rzadkość, ale nie tak dawno temu, we wrześniu ubiegłego roku, podobną skokową obniżkę zdolności kredytowej wprowadził Alior Bank.

Analizując dostępność kredytów w dłuższej perspektywie widać wyraźnie jej bardzo szybki spadek. W porównaniu ze styczniem 2015 r. tylko w dwóch bankach nie nastąpiła negatywna zmiana – w ING Banku Śląskim i PKO BP. W pozostałych instytucjach o finansowanie jest zdecydowanie trudniej. W omawianym okresie średnia dostępna (dla wspomnianej już rodziny) kwota kredytu spadła z ok. 450 000 zł do 368 000 zł. Najbardziej wymagania zaostrzył wspomniany już Alior Bank, a także Pekao i Euro bank. W ich przypadku zdolność kredytowa spadła aż o około jedną trzecią. W sześciu innych bankach dostępna kwota kredytu skurczyła się o ponad 20%.

Warto też dodać, że zdolność kredytowa spada znacznie wolniej w przypadku zamożniejszych osób. Podczas, gdy średnia dla rodziny z dochodem 5 000 zł netto obniżyła się od stycznia 2015 r. aż o 18%, to dla takiej, w której suma zarobków wynosi 8 000 zł – tylko o 8%. Dzieje się tak dlatego, że jedną z przyczyn spadku dostępności kredytów są zmiany w szacowaniu kosztów utrzymania kredytobiorców. KNF zarzucała bankom, że je zaniżają. W odpowiedzi instytucje podwyższyły te wartości w swoich kalkulatorach. To spowodowało, że dostępna kwota spadła, ale nie proporcjonalnie, lecz bardziej w przypadku rodzin o niższych dochodach.

To jednak nie jedyna przyczyna spadku dostępności kredytów w ostatnich miesiącach. Wpływało na nią również rosnące oprocentowanie, wynikające z podwyżek marż, jakie obserwowaliśmy pod koniec ubiegłego i na początku tego roku. Na szczęście, w ostatnich dwóch miesiącach marże się ustabilizowały i wiele wskazuje na to, że w najbliższej przyszłości nie powinny już rosnąć. Niestety w dłuższej perspektywie o kredyty może być jeszcze trudniej. Obecnie mamy bowiem rekordowo niskie stopy procentowe, których poziom w przyszłości zapewne wzrośnie. To przełoży się na podniesienie oprocentowania kredytów, co doprowadzi ostatecznie do zmniejszania zdolności kredytowej.

Istotną informacją jest również to, że skończyły się pieniądze na tegoroczne dopłaty w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Program nadal działa i wciąż dostępne są środki na dopłaty wypłacane w kolejnych latach. Można o nie wnioskować już teraz. Trzeba jednak dodać, że obecnie sięgnąć po nie mogą głównie osoby, które kupują nowe mieszkania. Deweloperzy często godzą się

bowiem otrzymać część zapłaty w przyszłym roku. Znacznie trudniej jest natomiast przekonać do tego osobę sprzedającą mieszkanie na rynku wtórnym.

Tab. 1. Kredyty w PLN z wkładem własnym 25%

Kredyt na kwotę 300 tys. zł, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Bank BPH	48 119 zł	1,35%	3,02%
Citi Handlowy	51 703 zł	1,85%	3,52%
BZ WBK*	55 331 zł *	1,69%*	3,36%*
PKO Bank Polski	55 494 zł	1,84%	3,51%
ING Bank Śląski	56 932 zł	1,90%	3,65%
Credit Agricole	59 383 zł	2,10%	3,75%
BGŻ BNP PARIBAS	59 435 zł	2,35%	4,09%
BOŚ	60 148 zł	2,00%	3,74%
Bank Pekao	60 408 zł	2,09%	3,76%
Bank Pocztowy	60 628 zł	1,99%	3,66%
Millennium	61 327 zł	1,89%	3,56%
Raiffeisen Polbank	62 800 zł	2,20%	3,87%
Euro Bank	63 779 zł	2,00%	3,67%
Deutsche Bank	64 220 zł	2,10%	3,77%
Alior Bank	66 080 zł	2,50%	4,17%
mBank	67 218 zł	2,10%	3,78%
Getin Noble Bank	78 981 zł	2,82%	4,47%

* W BZ WBK marża zależy od skoringu. W zestawieniu jest podana minimalna marża dla klientów z najwyższą oceną skoringową. Oznacza to, że nawet wnioskując o taką samą kwotę kredytu jak w naszym zestawieniu i przy takim samym wkładzie własnym marża i koszt kredytu mogą być wyższe.

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Tab. 2. Kredyty w PLN z wkładem własnym 10%

Kredyt na kwotę 300 tys. zł, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
BZ WBK*	55 064 zł *	1,69%*	3,36%*
PKO Bank Polski	60 877 zł	2,01%	3,68%
Bank Pekao	61 161 zł	2,09%	3,76%
Bank Pocztowy	66 583 zł	2,40%	4,07%
mBank	68 427 zł	2,20%	3,88%
Deutsche Bank	69 522 zł	2,30%	3,97%
Alior Bank	70 527 zł	2,80%	4,47%
BOŚ	71 011 zł	2,20%	3,94%
Getin Noble Bank	80 184 zł	2,92%	4,57%

* W BZ WBK marża zależy od skoringu. W zestawieniu jest podana minimalna marża dla klientów z najwyższą oceną skoringową. Oznacza to, że nawet wnioskując o taką samą kwotę kredytu jak w naszym zestawieniu i przy takim samym wkładzie własnym marża i koszt kredytu mogą być wyższe.

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Tab. 3. Kredyty w ramach programu Mieszkanie dla młodych

Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 15%, o pozycji decyduje koszt kredytu

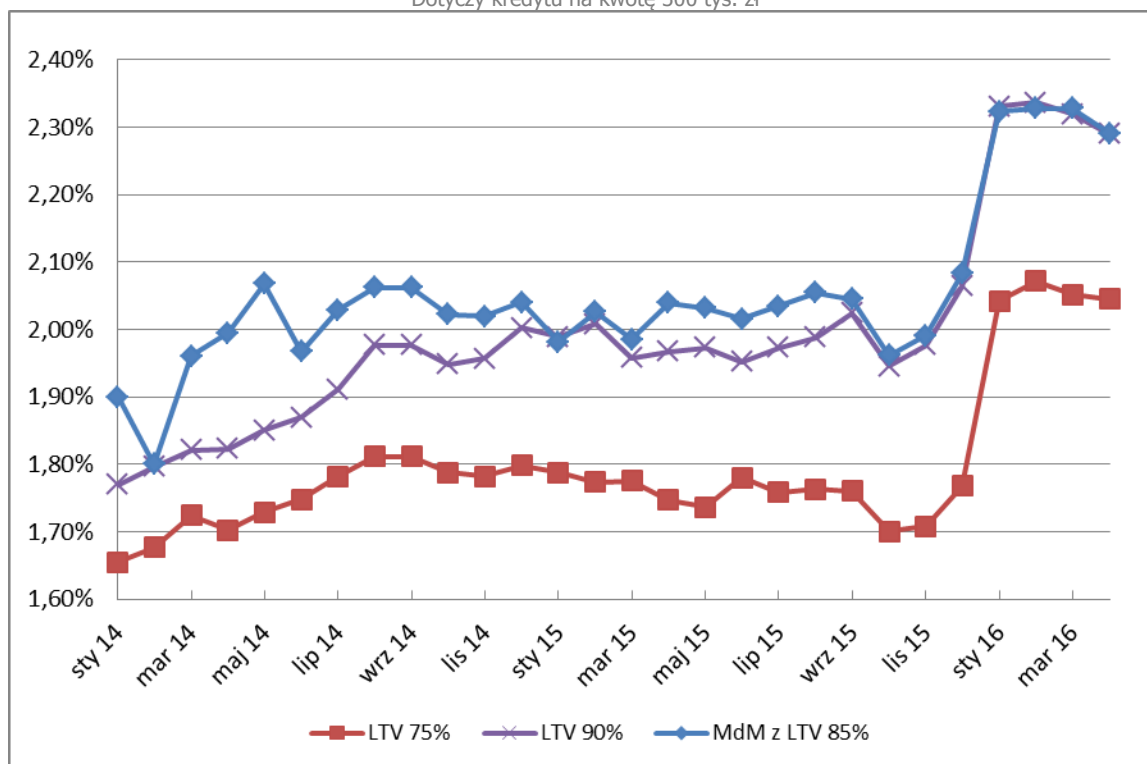
Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
BZ WBK*	55 143 zł *	1,69%*	3,36%*
PKO Bank Polski	61 009 zł	2,11%	3,78%
Bank Pekao	61 978 zł	2,19%	3,86%
Millennium	63 989 zł	2,09%	3,76%
BGŻ BNP PARIBAS	65 644 zł	2,25%	3,99%
Euro Bank	66 367 zł	2,06%	3,73%
BOŚ	66 773 zł	2,20%	3,94%
Raiffeisen Polbank	67 726 zł	2,55%	4,22%
Deutsche Bank	69 062 zł	2,34%	4,01%
Alior Bank	70 606 zł	2,80%	4,47%
Getin Noble Bank	80 262 zł	2,92%	4,57%

* W BZ WBK marża zależy od skoringu. W zestawieniu jest podana minimalna marża dla klientów z najwyższą oceną skoringową. Oznacza to, że nawet wnioskując o taką samą kwotę kredytu jak w naszym zestawieniu i przy takim samym wkładzie własnym marża i koszt kredytu mogą być wyższe.

Źródło: Raport, Metrohouse i Expandera

Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

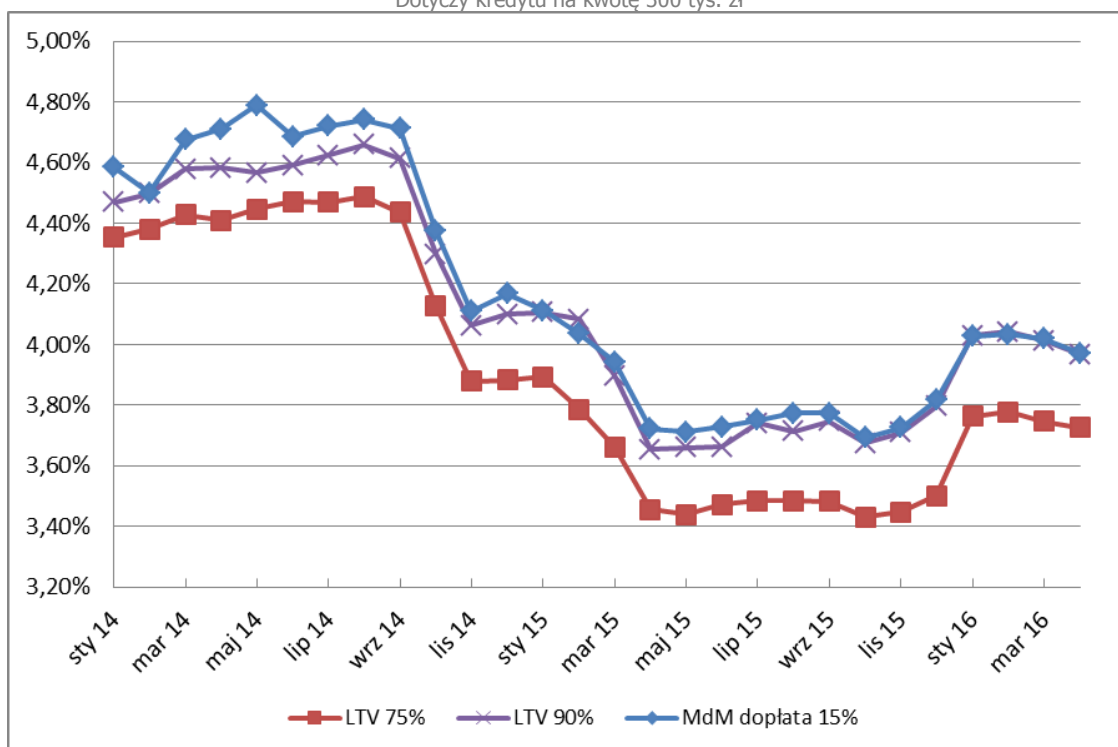
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

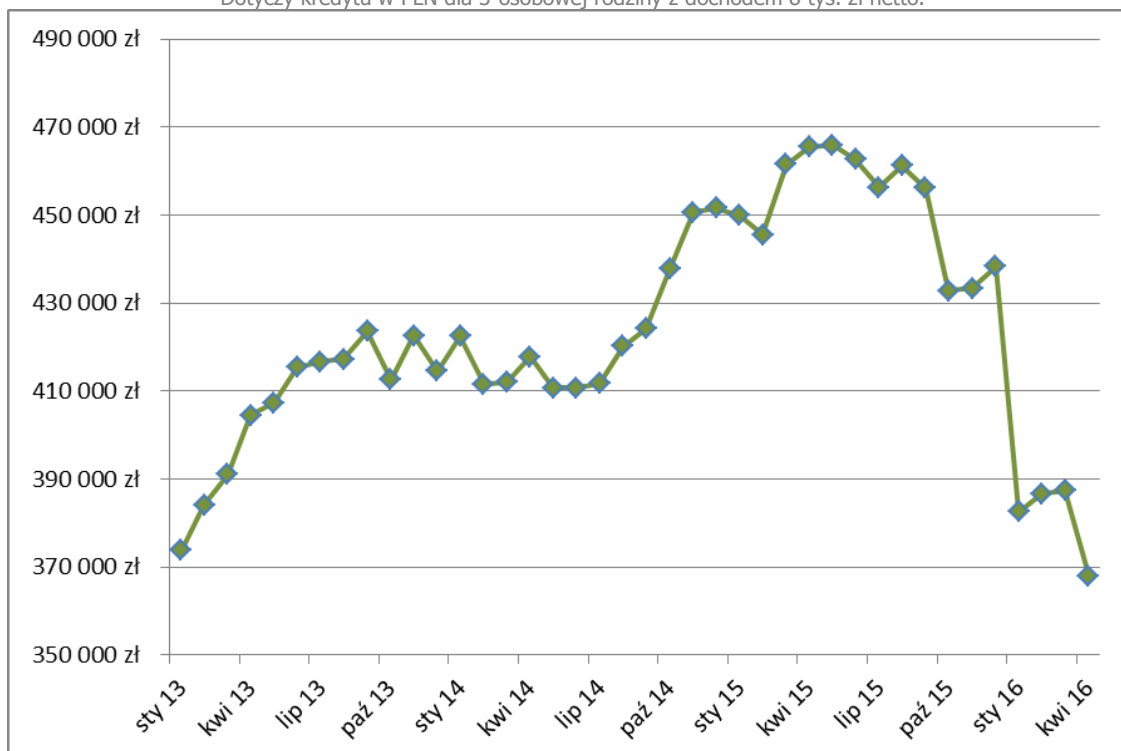
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Wykres 3. Średnia zdolność kredytowa w PLN

Dotyczy kredytu w PLN dla 3-osobowej rodziny z dochodem 8 tys. zł netto.



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Jarosław Sadowski
Główny Analityk, Expander Advisors Sp. z o.o.

CENY TRANSAKCYJNE



Ze wstępnych szacunków za I kwartał wynika, że na początku tego roku w sieci Metrohouse przeprowadzono o 10% więcej transakcji niż przed rokiem. Można więc uznać, że ruch na rynku nieruchomości w tym mało popularnym wśród nabywców okresie nie zamarł, a wręcz przeciwnie. Osoby poszukujące mieszkań często przyspieszały decyzje o zakupie pod wpływem kończących się w dramatycznie szybkim tempie środków na tegoroczne dopłaty w ramach MdM. Choć wzrost dynamiki sprzedaży był widoczny przede wszystkim na rynku nowych mieszkań, to również tam, gdzie było możliwe znalezienie nieruchomości z drugiej ręki mieszczących się w limitach, klienci starali się możliwie szybko podejmować decyzje o zakupie.

Obecnie rynek oczekuje na szczegóły nowego programu Mieszkanie Plus. Na razie znamy jeszcze zbyt mało szczegółów, by określić możliwy wpływ działań rządowych na kształtowanie się popytu na rynku nieruchomości. Jedno jest pewne – planowane działania mają na celu zwiększenie podaży rynkowej przystępnych cenowo mieszkań, które mogłyby być budowane na gruntach należących do samorządów. Model, w którym początkowo wynajmowane lokum można byłoby wykupić na własność, ma dużą szansę na powodzenie. Zwłaszcza, że rośnie grupa osób, których zdolność kredytowa nie pozwala na zaciągnięcie zobowiązań kredytowych wystarczających na zakup choćby niewielkiego mieszkania. Jeżeli tego typu inwestycje powstawałyby na większą skalę, w perspektywie kolejnych lat mogłyby skutecznie wymóc na deweloperach obniżki cen w prowadzonych inwestycjach. Należy jednak zauważyć, że nawet na obecnym etapie założeń programu podkreśla się, że standard budowanych mieszkań może być niższy niż tych oferowany dziś na rynku. Wyższej klasy nieruchomości nadal będziemy więc szukać u deweloperów i wśród ofert na rynku wtórnym.

Tab. 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w III 2016 r.

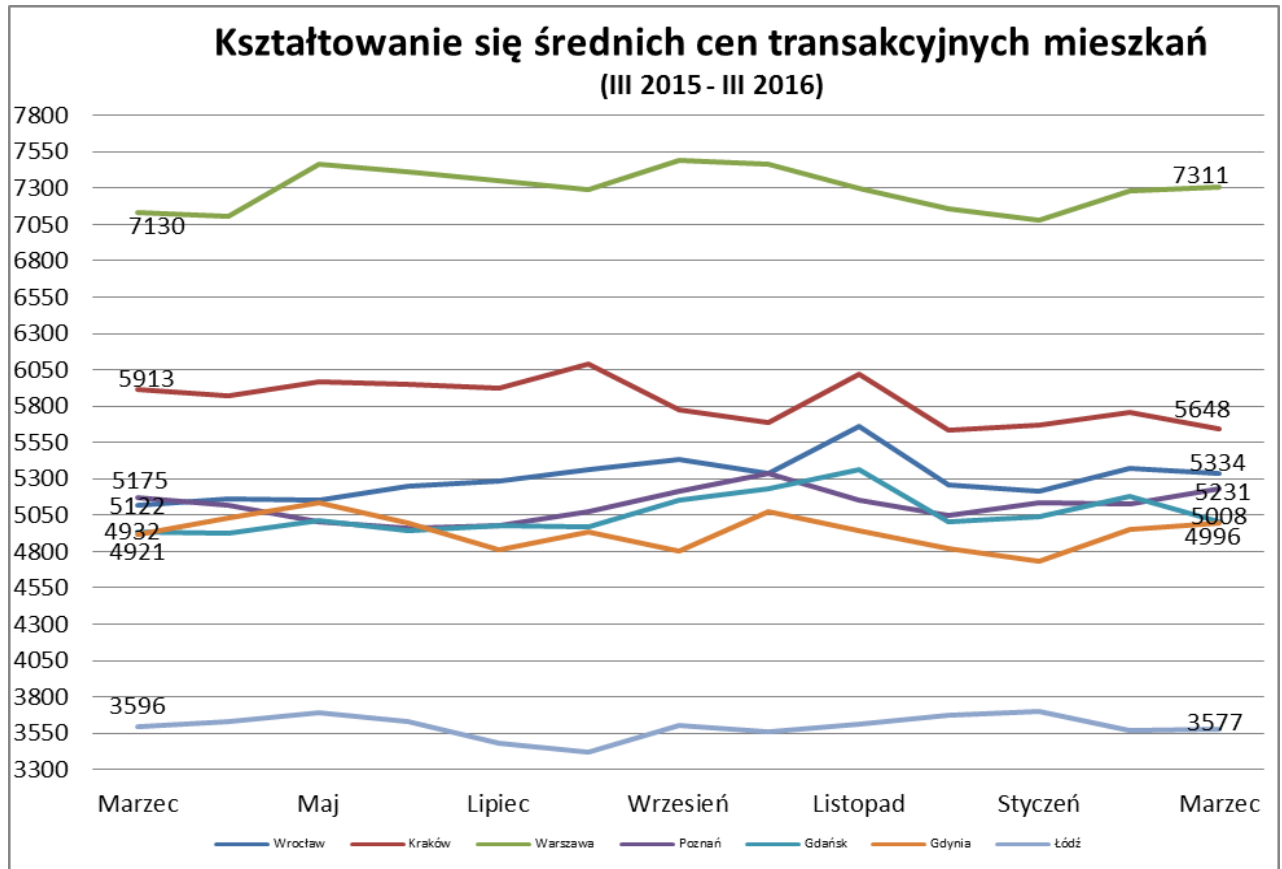
Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu I-III 2016	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5334	-0,7%	4,2%	285 000 zł	56 mkw.
Kraków	5648	-1,9%	-4,5%	273 000 zł	49 mkw.
Warszawa	7331	0,6%	2,5%	446 000 zł	60 mkw.
Poznań	5231	2,0%	1,1%	300 000 zł	59 mkw.
Gdańsk	5008	-3,3%	1,5%	275 000 zł	57 mkw.
Gdynia	4996	0,8%	-4,6%	263 000 zł	57 mkw.
Łódź	3577	0,3%	-0,5%	185 000 zł	50 mkw.

W porównaniu do poprzedniego miesiąca najwyraźniejsze zmiany w cenach transakcyjnych odnotowaliśmy w **Gdańsku**. Tam kupujący wybierają mieszkania o 3,3% tańsze niż w lutym. Koszt metra kwadratowego nieznacznie przekracza 5 000 zł (5 008 zł), przez co różnica cenowa pomiędzy Gdańskiem a **Gdynią** uległa pomniejszeniu. Obecnie wynosi zaledwie 12 zł. W obu miastach kupujemy podobne pod względem metrażu mieszkania – średnio nabywamy 57 mkw. Różnica między lokalizacjami jest natomiast wyraźniejsza, gdy obecną sytuację porównamy do tej sprzed 12 miesięcy. O ile w Gdańsku kupujemy przeciętnie mieszkania o 1,5% droższe, o tyle w Gdyni sprzedają się lokale tańsze średnio o 4,5%. Ciekawostką w zestawieniu transakcji jest mały udział kawalerek. Prym wiodą niewielkie mieszkania trzypokojowe.

Nieco tańsze nieruchomości wybierają też nabywcy w **Krakowie**. W I kwartale br. Średni koszt mkw. wyniósł 5 648 zł, czyli o 1,9% mniej niż przed miesiącem. Jest to też wartość o 4,5% niższa niż przed rokiem. Najniższe ceny w tym kwartale dotyczyły mieszkań do remontu w kamienicach na Podgórzcu, gdzie kilka transakcji podpisano w cenie ok. 3 000 - 3 500 zł za mkw. To koszt rzadko spotykany w stolicy Małopolski. W przypadku najdroższych nieruchomości koszt metra kwadratowego dochodził do 10 000 zł. Spadki nieprzekraczające 1% widoczne są też we **Wrocławiu**. W ostatnich dwunastu miesiącach ceny, poza nielicznymi wyjątkami, kształtowały się na poziomie 5 100 - 5 400 zł za mkw. W transakcjach z minionego kwartału duży udział stanowią mieszkania na osiedlach z wielkiej płyty. Podobnie jak w Krakowie, najniższy pułap ceny w transakcjach to 3 000 zł za m w., a najdroższe mieszkania były sprzedawane po 8 000 zł za metr.

W **Łodzi i Warszawie** wzrosty cen nabywanych mieszkań nie przekroczyły 1% i wyniosły odpowiednio 0,3% i 0,6%. Stolica urosła do rangi lokalizacji, w której kupowane są największe mieszkania. Średnia powierzchnia nabywanego lokalu wynosi 60 mkw. W ostatnich miesiącach największym zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości na Mokotowie, Ursynowie, Woli i Ochocie. Przeciętnie mieszkania czekały na nabywcę około 4,5 miesiąca. W Łodzi natomiast ceny są niemal takie same, jak przed rokiem. W strukturze nabywanych mieszkań prymat wiodzie budownictwo z lat 70-tych. Dokładnie 300 tys. zł płacimy średnio za lokale kupowane w **Poznaniu**. Wprawdzie w porównaniu do zeszłego miesiąca metr kwadratowy jest nabywany o 2% drożej, ale jego średni koszt wynosząca 5 231 zł mieści się w wyższych strefach zakresu cen odnotowywanych w ostatnich miesiącach w tym mieście.

Wykres 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań III 2015 – III 2016



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.

RYNEK PIERWOTNY

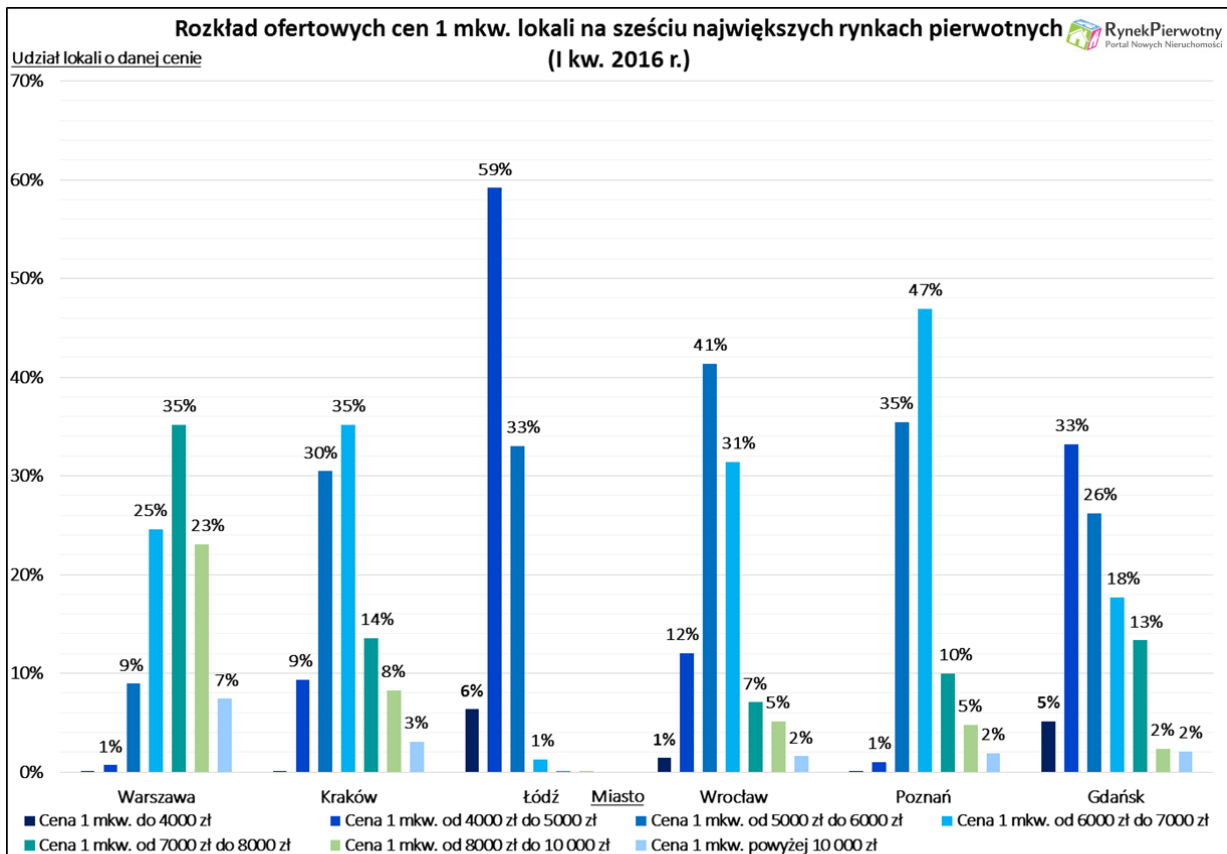


W pierwszym kwartale 2016 r. mogliśmy zaobserwować kilka ciekawych zmian, które dotyczyły rynku pierwotnego. Klienci firm deweloperskich musieli zaakceptować wyższe marże w kredytach hipotecznych i mniejszą liczbę banków finansujących 90% mieszkania. Prócz tego, doszło do prawie całkowitego wyczerpania puli dopłat, która w programie MdM była zarezerwowana na 2016 r. Warto zatem sprawdzić, jak w takich warunkach zmieniały się ofertowe ceny lokali dostępnych na sześciu kluczowych rynkach.

Wyprzedaż tanich mieszkań była najbardziej widoczna w Łodzi...

Pod względem ofertowych cen nowych mieszkań, „najtańszą” metropolią jest oczywiście Łódź. Na tamtejszym rynku aż 59% lokali kosztuje od 4 000 zł do 5 000 zł za mkw. (średni udział z całego I kw. 2016 r.). Analogiczny wynik dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Poznania i Gdańska wynosi odpowiednio: 1%, 9%, 12%, 1% oraz 33%. Rozkład cen nowych lokali, dobrze odzwierciedla różnice pomiędzy wszystkimi rynkami. Od stycznia do marca 2016 roku, w Warszawie zdecydowanie najpopularniejsze były nowe mieszkania z ceną ofertową od 7 000 zł do 8 000 zł za mkw. (35% podaży). W stolicy Małopolski najłatwiej można było znaleźć lokal kosztujący 6 000 zł – 7 000 zł za metr kwadratowy (35% podaży). Takie mieszkania dominowały też w Poznaniu (47%).

Wykres 5. Rozkład ofertowych cen metra kwadratowego w wybranych miastach



Wrocławscy deweloperzy oferowali najwięcej nieruchomości z ceną od 5 000 zł do 6 000 zł za mkw. (41% podaży). Gdańsk wyróżniał się relatywnie wysokim udziałem mieszkań kosztujących 4 000 zł – 5 000 zł mkw. (33% oferty rynkowej).

Na uwagę zasługują zmiany rozkładu cen lokali, które można zaobserwować po porównaniu wyników z I kw. 2016 r. oraz IV kw. 2015 r. W tak krótkim czasie, widoczne różnice zwykle nie są istotne. Tym razem okazało się jednak, że ciekawe sygnały napływają z Łodzi oraz Gdańska. W pierwszym z wymienionych miast, wyraźnie wzrósł udział lokali, których cena ofertowa osiągała 5 000 zł - 6 000 zł za mkw. Takie oferty były przeznaczone dla nieco zamożniejszych klientów, gdyż lokalny limit programu MdM na I kw. 2016 r. wynosił 4 330,15 zł za mkw. Wspomniana wartość na początku kwietnia b.r. jeszcze zmalała (do 4 254,25 zł). Mimo tej zmiany, łódzki limit MdM-u jest relatywnie wysoki. Jego poziom w I kw. 2016 roku, sprzyjał wyprzedaży tańszych mieszkań deweloperskich (spadek udziału o 5,7 punktu procentowego).

W Gdańsku możemy natomiast zaobserwować wyraźny wzrost udziału rynkowego mieszkań, których ceny kształtują się pomiędzy 4 000 zł i 5 000 zł za metr kwadratowy. Taka zmiana w I kwartale 2016 roku, mogła być odpowiedzią deweloperów na obniżkę limitu cenowego. W styczniu b.r. wartość tego wskaźnika dla Gdańska spadła z 5 234,35 zł do 5 020,40 zł za mkw. Jeżeli chodzi o zmiany z innych metropolii, to warto wymienić przesunięcie struktury cenowej we Wrocławiu. Tamtejsi deweloperzy wyraźnie zwiększyli udział mieszkań kosztujących od 5 000 zł do 6 000 zł za mkw. Takie lokale łatwiej mogą zakwalifikować się do programu MdM (wrocławski limit w II kw. 2016 r. to 5181,00 zł za mkw.).

Tab. 4. Zmiana udziału lokali w poszczególnych grupach cenowych IV kw. 2015 – I kw. 2016

Zmiany udziału lokali z poszczególnych grup cenowych na sześciu największych rynkach pierwotnych (IV kw. 2015 r. - I kw. 2016 r.)						
Nazwa miasta →	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław	Poznań	Gdańsk
<i>Zmiana udziału lokali z podaną ceną brutto (punkty procentowe - p.p.) w stosunku do IV kw. 2015 r.</i>						
Cena 1 mkw. do 4000 zł	0,0 p.p.	0,0 p.p.	-0,8 p.p.	-0,3 p.p.	0,0 p.p.	+0,1 p.p.
Cena 1 mkw. od 4000 zł do 5000 zł	0,0 p.p.	+0,9 p.p.	-4,9 p.p.	+1,8 p.p.	-0,1 p.p.	+4,4 p.p.
Cena 1 mkw. od 5000 zł do 6000 zł	+0,7 p.p.	-0,1 p.p.	+5,9 p.p.	+5,1 p.p.	+0,2 p.p.	-1,4 p.p.
Cena 1 mkw. od 6000 zł do 7000 zł	-0,2 p.p.	-1,6 p.p.	-0,2 p.p.	-4,0 p.p.	-1,4 p.p.	-0,2 p.p.
Cena 1 mkw. od 7000 zł do 8000 zł	+2,3 p.p.	0,0 p.p.	0,0 p.p.	-2,0 p.p.	+1,8 p.p.	-2,2 p.p.
Cena 1 mkw. od 8000 zł do 10 000 zł	-1,2 p.p.	+0,8 p.p.	0,0 p.p.	-0,3 p.p.	-0,5 p.p.	-0,4 p.p.
Cena 1 mkw. powyżej 10 000 zł	-1,6 p.p.	+0,1 p.p.	0,0 p.p.	-0,3 p.p.	0,0 p.p.	-0,4 p.p.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.pl



W kolejnych tygodniach mogą wzrosnąć ceny budowanych „M”

Pierwszy kwartał nowego roku, na rynku pierwotnym przebiegał pod znakiem rekordowego wykorzystania środków z programu MdM. W lutym 2016 r. odnotowano wyraźny wzrost wartości przyznanej pomocy (z 84 mln zł do 129 mln zł). Zainteresowanie rządowym programem było tak duże, że Bank Gospodarstwa Krajowego już 15 marca ogłosił wykorzystanie 95% środków z aktualnej puli i wstrzymał nabór kolejnych wniosków o dopłatę. Dlatego dotowanie używanych lokali jest niemożliwe do 1 stycznia 2017 roku, a klienci deweloperów otrzymają dofinansowanie tylko do nowych „M” z terminem ukończenia w kolejnych latach (2017 r. lub 2018 r.). Taka sytuacja wpłynie na ceny mieszkań z rynku pierwotnego. Deweloperzy będą mieli większą motywację, żeby podnieść koszty powstających lokali do poziomu bliskiego limitom MdM.

Andrzej Prajsnar
RynekPierwotny.pl