



POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



Jarosław Sadowski
Expander Advisors

Raiffeisen Polbank dołączył do grona banków, w których można uzyskać kredyt hipoteczny przy wkładzie własnym na poziomie 10%. Poza tym nie odnotowaliśmy wielu zmian w ofertach banków. Niedługo może się to jednak zmienić, gdyż KNF chce wymóc na instytucjach finansowych, by udzielały znacznie więcej kredytów ze stałym oprocentowaniem.

Osoby, które posiadają tylko 10% wkładu własnego, mogą uzyskać kredyt hipoteczny tylko w tych bankach, które wykupią specjalne ubezpieczenie. Pozostałym instytucjom rekomendacja KNF pozwala finansować nie więcej niż 85% wartości nieruchomości. Od przyszłego roku wymóg ten zostanie jednak jeszcze bardziej zaostrzony i będą one wymagały aż 20% wkładu. W rezultacie, wiele osób nie będzie w stanie skorzystać z takich ofert. Zapewne dlatego Raiffeisen Polbank zdecydował się na dołączenie do grona instytucji mogących udzielać kredytów przy wkładzie 10%. W rezultacie jest ich już osiem.

Oprócz tego, w minionym miesiącu zaszła jeszcze jedna zmiana w ofercie kredytów hipotecznych. ING Bank Śląski obniżył z 2,1% do 1,9% marżę dla zobowiązań z wysokim (25%) wkładem własnym, w ramach oferty skierowanej do osób w wieku poniżej 35 lat. W rezultacie średnia marża kredytów z LTV 75% spadła do poziomu 2,11% (z 2,13% we wrześniu). Średnia dla kredytów z najniższym (10%) wkładem wzrosła z 2,32% do 2,35% za sprawą wprowadzenia wspomnianej już oferty Raiffeisen Polbank.

Istotną informacją dla kredytobiorców jest również to, że KNF planuje wprowadzić rekomendację, która ma zmobilizować banki do oferowania kredytów ze stałym oprocentowaniem. Obecnie takich ofert jest tylko pięć i nie cieszą się one zbyt dużym zainteresowaniem. Wynika to z wyższego oprocentowania od tego w przypadku standardowych kredytów. Tymczasem, wiele osób zaciągających kredyt skupia się przede wszystkim na obecnej wysokości raty i nie zdaje sobie sprawy, że przyszłość może ona znacząco wzrosnąć.

Działania KNF wydają się słuszne, biorąc pod uwagę, że obecnie mamy najniższe stopy procentowe w historii i że w 2018 r. najprawdopodobniej zaczną one rosnąć. Gdyby WIBOR wrócił do poziomu 5% (tyle wynosił jeszcze w 2012 r.) to rata kredytu na kwotę 300 000 zł na 25 lat wzrosłaby aż o 586 zł (z 1 556 zł obecnie do 2 142 zł). Dobrym pomysłem wydaje się również sugestia KNF, aby okres stałego oprocentowania wynosił przynajmniej 10 lat. Obecnie jest to najczęściej 5 lat. Problemem

może być jednak to, że im dłuższy okres tym większy koszt ryzyka, a więc takie oferty mogą być jeszcze droższe. Doskonale to widać na przykładzie ofert PKO BP i Aliora. W pierwszym stałe oprocentowanie obowiązuje tylko przez 2 lata, ale jest tylko minimalnie wyższe niż w przypadku standardowej oferty. W Aliorze różnica jest natomiast znacząca, ale oprocentowanie jest stałe przez okres aż 7 lat.

Tabela 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
Citi Handlowy	53 729 zł	1,69%	3,40%
PKO Bank Polski	56 073 zł	1,84%	3,55%
ING Bank Śląski	57 513 zł	1,90%	3,69%
BGŻ BNP PARIBAS	58 998 zł	2,35%	4,06%
Credit Agricole	59 466 zł	2,10%	3,75%
BOŚ	60 148 zł	2,00%	3,74%
BZ WBK*	60 336 zł *	1,89%*	3,60%*
Euro Bank	60 783 zł	2,20%	3,91%
Bank Pekao	60 988 zł	2,09%	3,80%
Millennium	61 920 zł	1,89%	3,60%
mBank Hipoteczny	63 809 zł	2,15%	3,86%
Raiffeisen Polbank	64 440 zł	2,20%	3,91%
Deutsche Bank	64 802 zł	2,10%	3,81%
Alior Bank	68 888 zł	2,50%	4,21%
Getin Noble Bank	77 694 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

Tabela 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*	60 069 zł *	1,89%*	3,60%*
PKO Bank Polski	61 516 zł	2,01%	3,72%
Bank Pekao	61 761 zł	2,09%	3,80%
mBank Hipoteczny	64 276 zł	2,20%	3,91%
Raiffeisen Polbank	69 367 zł	2,55%	4,26%
Deutsche Bank	70 106 zł	2,30%	4,01%
Alior Bank	73 023 zł	2,80%	4,51%
Getin Noble Bank	83 347 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

Tabela 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
Millennium	58 638 zł	2,09%	3,80%
BGŻ BNP PARIBAS	58 877 zł	2,15%	3,86%
BZ WBK*	60 148 zł *	1,89%*	3,60%*
PKO Bank Polski	61 655 zł	2,11%	3,82%
Bank Pekao	62 859 zł	2,19%	3,90%
Euro Bank	63 519 zł	2,26%	3,97%
BOŚ	66 773 zł	2,20%	3,94%
Raiffeisen Polbank	69 443 zł	2,55%	4,26%
Deutsche Bank	69 647 zł	2,34%	4,05%
Alior Bank	73 102 zł	2,80%	4,51%
Getin Noble Bank	83 425 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

Tabela 4. Kredyty z oprocentowaniem stałym

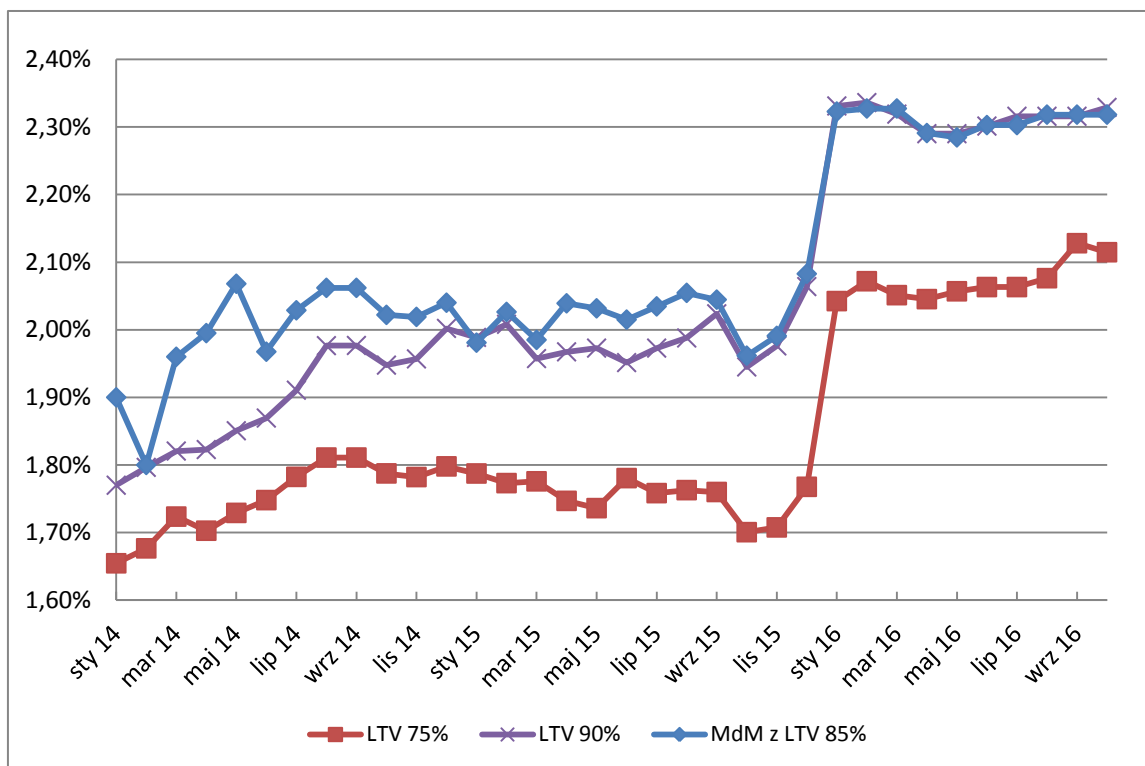
Kredyt na kwotę 300 tys. zł, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie	Jak długo obowiązuje stałe oproc.
PKO Bank Polski	56 652 zł	1,84%	3,59%	2 lata
Deutsche Bank	67 717 zł	2,10%	4,01%	5 lat
BZ WBK	68 441 zł	2,00%	4,15%	5 lat
BGŻ BNP PARIBAS	86 691 zł	2,05%	3,84%	5 lat
Alior Bank	87 035 zł	2,50%	5,44%	7 lat

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

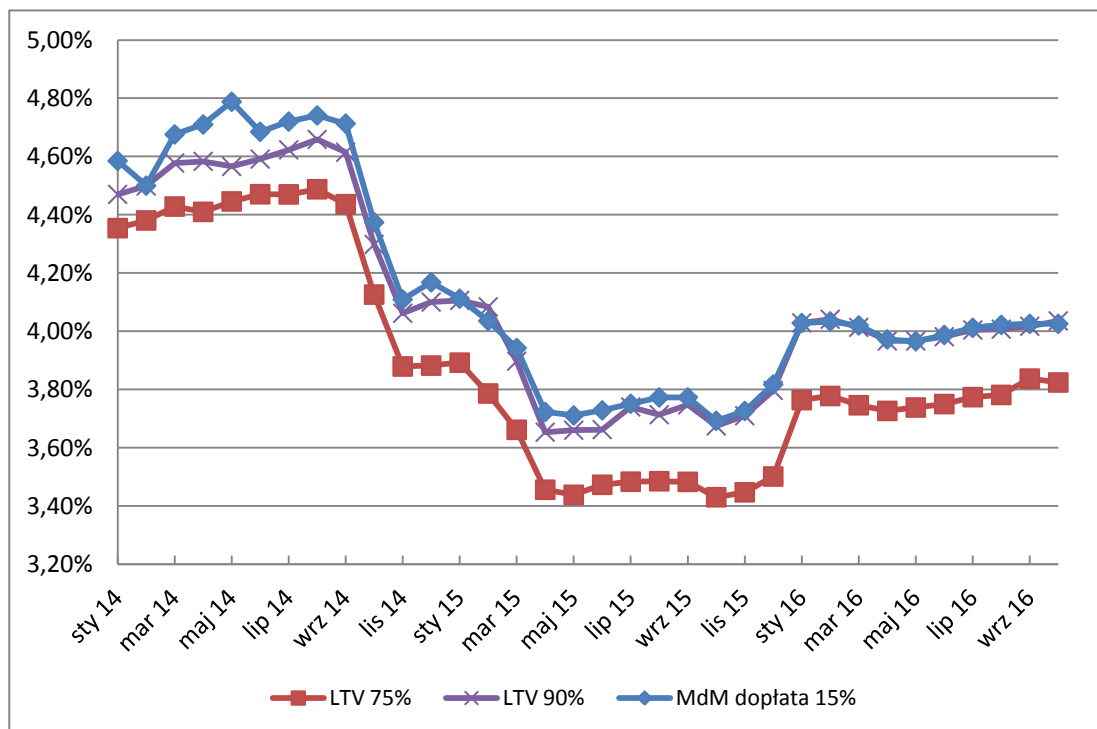
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

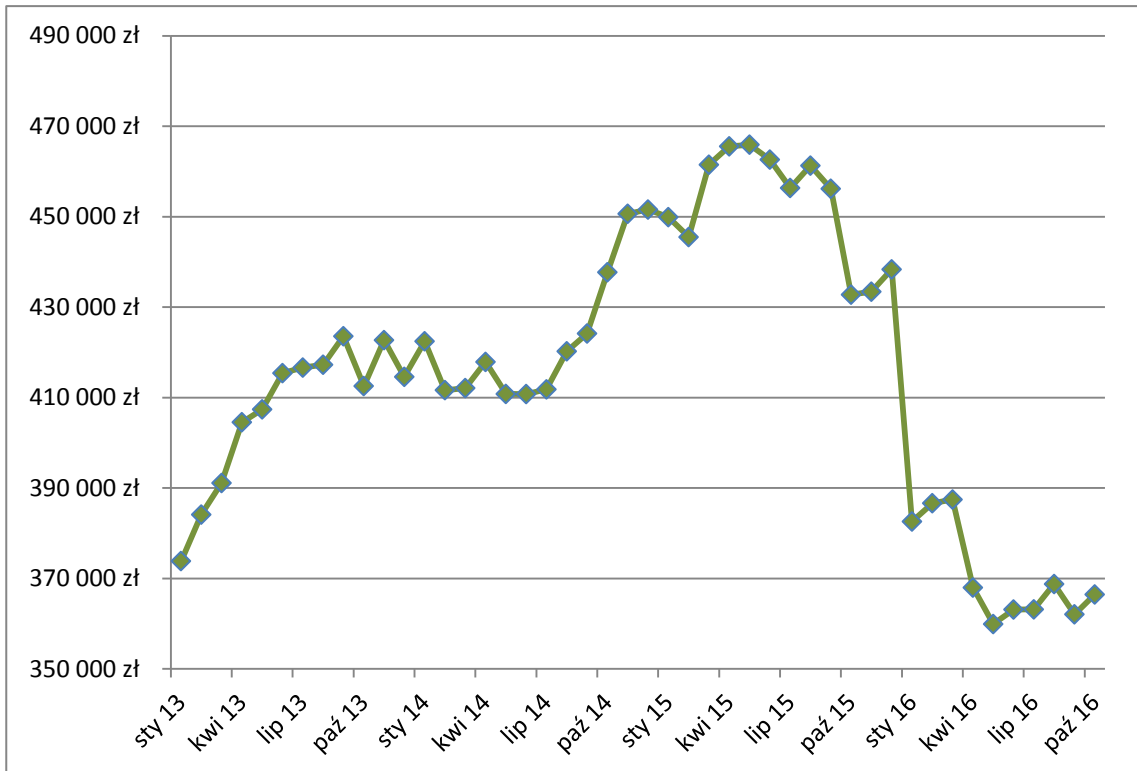
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Wykres 3. Średnia zdolność kredytowa w PLN

Dotyczy kredytu w PLN dla 3-osobowej rodziny z dochodem 5 tys. zł netto.



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Jarosław Sadowski

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

CENY TRANSAKCYJNE



Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.

Już dość dawno nie mieliśmy do czynienia z tak jednolitą sytuacją we wszystkich siedmiu analizowanych miastach. W przypadku każdego z nich, w porównaniu do zeszłego miesiąca wzrosła średnia cena mkw. mieszkania nabywanego na rynku wtórnym. Najmniejsze różnice cenowe dotyczą Gdyni, gdzie kupowaliśmy nieruchomości droższe o niecały procent w porównaniu do poprzedniego notowania, jednak w Poznaniu ceny lokali są wyższe o ponad 5 proc.

Wrzesień był jednym z najbardziej transakcyjnych miesięcy w roku. Liczba nabywanych mieszkań właśnie w tym miesiącu pokazuje, że klienci w wakacje nie próżnowali i poświęcali swój czas na poszukiwanie lokum do zakupu. Wrześniowy wzrost liczby transakcji jest także dobrym prognostykiem na październik, który jest historycznie jednym z najbardziej pracowitych miesięcy dla pośredników. Paradoksalnie ruchowi na rynku wtórnym sprzyja szybka sprzedaż na rynku pierwotnym. W wielu lokalizacjach trudno jest znaleźć popularne mieszkania, do których można się wprowadzić już w ciągu kilku miesięcy. Klientom, którzy nie mogą czekać, pozostaje oferta rynku nieruchomości z tzw. drugiej ręki.

Tradycyjnie, tak jak od wielu miesięcy, siłą napędową dla rynku mieszkaniowego są inwestorzy poszukujący niedrogich małych lokali z przeznaczeniem na wynajem. Trend nabywania kawalerek i niewielkich mieszkań dwupokojowych jest niekiedy przełamany przez inwestorów poszukujących większych nieruchomości – nawet 4-5 pokojowych. Lokale z tego segmentu w budynkach z wielkiej płyty jest jednak trudniej sprzedać na rynku wtórnym. Dlatego w przypadku inwestorów pojawia się możliwość wynegocjowania wyższych niż standardowo upustów. Duże mieszkania zazwyczaj są wynajmowane „na pokoje”, co zwykle umożliwia uzyskanie wyższej rentowności niż w przypadku popularnych lokali dwupokojowych.

Tymczasem pewne ziarno niepokoju w środowisku inwestorów mogły zasiać rządowe plany związane z intensyfikacją działań związanych z programem Mieszkanie Plus. Ambitny projekt rządu zakłada wybudowanie mieszkań na wynajem z możliwą opcją dojścia do własności. Nieruchomości te będą przeznaczone dla osób, które nie mają obecnie możliwości zakupu lokalu na rynku komercyjnym (np. z uwagi na brak zdolności kredytowej). Działania rządu mają na celu zapewnienie dostępu do rynku tanich mieszkań na wynajem (12-24 zł za m kw. + opłaty eksploatacyjne), co teoretycznie mogłoby pokrzyżować plany potencjalnym nabywcom, którzy upatrują w nieruchomościach pewnej,

przynoszącej odpowiednio atrakcyjnej rentowności lokaty kapitału. Na razie jednak nie znamy szczegółów programu, lokalizacji inwestycji, ich skali w poszczególnych miastach, przez co nie jest możliwe dokładne określenie następstw tego projektu dla rynku komercyjnego wynajmu mieszkań. Wydaje się jednak, że grupa docelowa, do której adresowany jest program Mieszkanie Plus nie pokrywa się w dużej części z obecnymi najemcami.

Tabela 5. Średnie ceny transakcyjne mieszkań IX 2016

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu VII-IX 2016	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5509	1,0%	1,3%	292 000 zł	54 m kw.
Kraków	6164	3,6%	6,3%	317 000 zł	51 m kw.
Warszawa	7672	4,6%	2,4%	433 000 zł	56 m kw.
Poznań	5265	5,7%	2,8%	297 000 zł	58 m kw.
Gdańsk	5497	1,5%	6,2%	319 000 zł	56 m kw.
Gdynia	5385	0,8%	10,8%	303 000 zł	54 m kw.
Łódź	3618	2,1%	0,4%	195 000 zł	54 m kw.

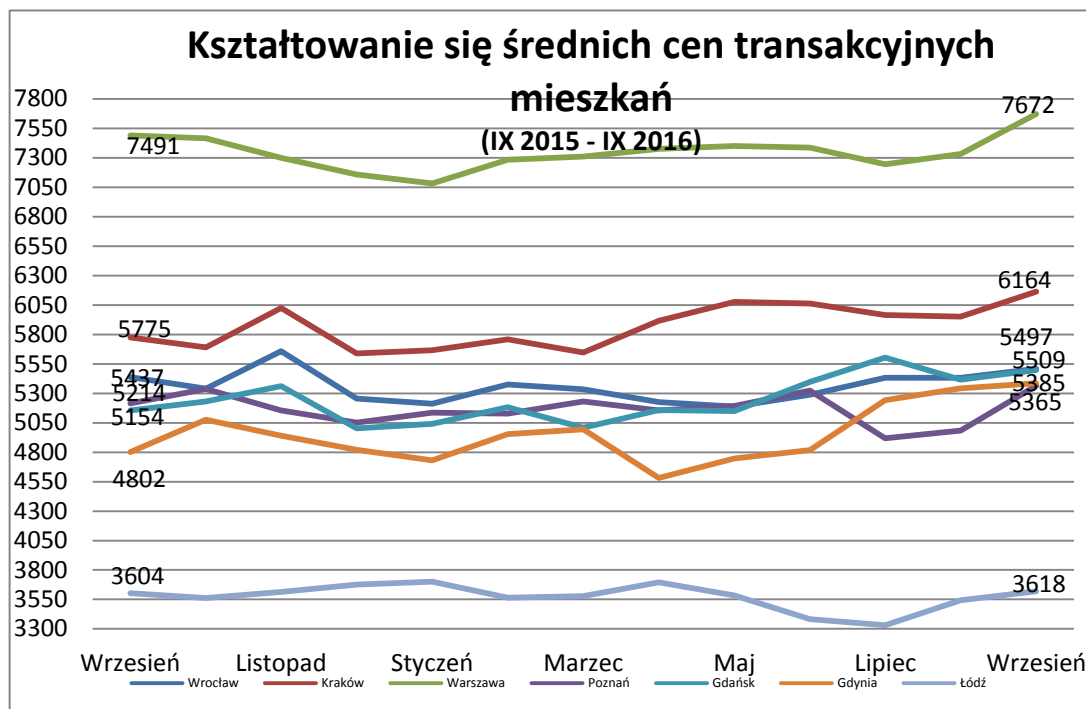
Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.

W zestawieniu z poprzednim notowaniem, we wszystkich analizowanych miastach kupowaliśmy droższe mieszkania. Największe różnice w cenach miały miejsce w **Poznaniu**, gdzie w porównaniu do poprzedniego raportu ceny wzrosły o 5,7 proc. i obecnie za mkw. płacimy 5 265 zł. Drożej jest też w **Warszawie**, gdzie mkw. kosztował nas 7 672 zł, czyli o 4,6 proc. drożej. Jednocześnie warto podkreślić, że jest to najwyższe notowanie od ponad 4 lat. W ostatnich miesiącach średnie ceny kształtowały się w przedziałach 7 300-7 400 zł, a na obecny wynik może mieć wpływ większa liczba transakcji przeprowadzanych w centralnych rejonach miasta. Zapewne w kolejnych notowaniach nie powinniśmy obserwować utrzymania się takich wartości.

Wyższe ceny widoczne są również w **Krakowie**, gdzie cena mkw. przekroczyła 6 000 zł i wyniosła dokładnie 6 164 zł. To jedno z najwyższych notowań w tym mieście od kilkunastu miesięcy. W **Łodzi** koszt nabywanych mieszkań ponownie przekroczył poziom 3 600 zł, a średnia całociowa cena lokalu dochodzi powoli do kwoty 200 tys. zł. Jednak patrząc na ceny z perspektywy analogicznego okresu zeszłego roku, można zauważyć, że znajdują się one na bardzo zbliżonym poziomie.

W Trójmieście wzrosty cen są nieco niższe i wynoszą 1,5 proc. w **Gdańsku** (5 497 zł) i 0,8 proc. w **Gdyni** (5 385 zł). W ostatnim z analizowanych miast (**Wrocław**) ceny wzrosły o 1 proc., a nabywcy za mkw. płacili 5 509 zł.

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



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.

RYNEK PIERWOTNY



Andrzej Prajsnar
RynekPierwotny.pl

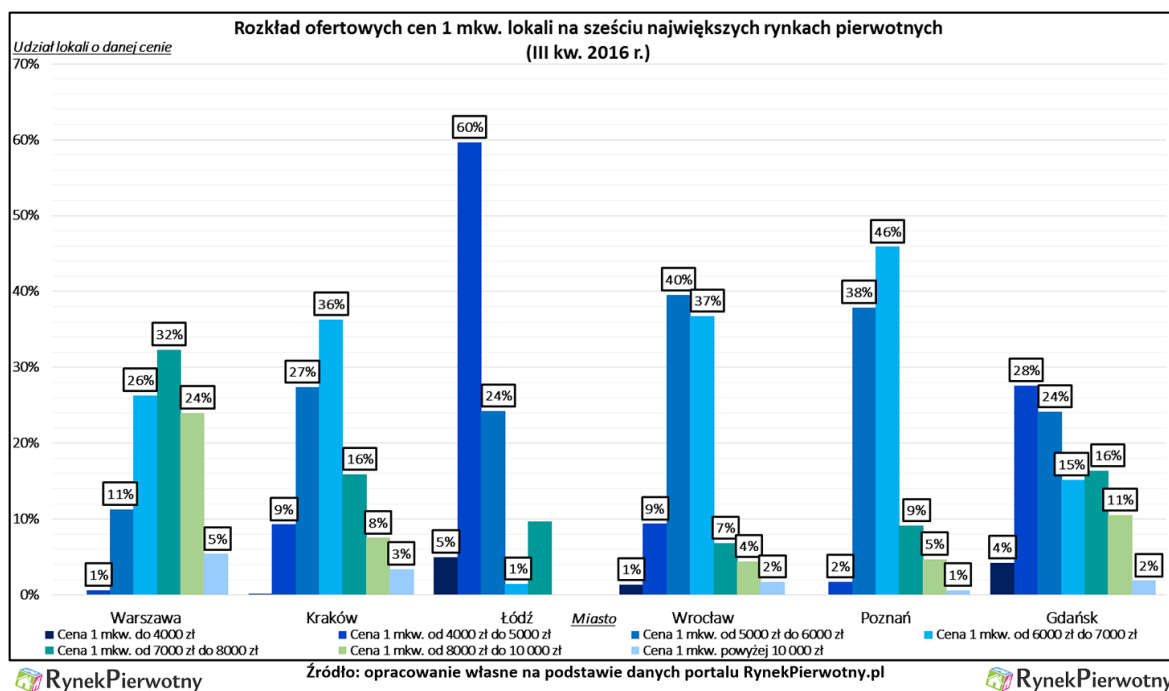
W trzecim kwartale bieżącego roku, krajowy rynek pierwotny musiał sobie radzić bez mocnego wsparcia ze strony programu Mieszkanie dla Młodych. Po czasowym „zamrożeniu” puli środków na 2017 rok, wartość przyznanych dopłat mocno spadła. W sierpniu br. program MdM odnotował najgorszy wynik od początku swojego działania (tylko 16 mln zł przyznanego dofinansowania). Rządowy program będzie mocno wspomagał sprzedaż nowych lokali na początku 2017 r. W dłuższej perspektywie deweloperzy nie mogą jednak liczyć na to, że rządowe pieniądze znacząco poprawią ich wyniki sprzedażowe. Sprzedaż mieszkań będą jednak wspierać niskie stopy procentowe NBP.

Od lipca do września szybciej wyprzedawały się lokale z wyższej półki.

Analizę cen nowych mieszkań w III kw. 2016 r. warto rozpocząć od tradycyjnego przeglądu cen ofertowych. Od lipca do września bieżącego roku, struktura cenowa rynku pierwotnego zmieniła się nieznacznie. Nadal widoczne było bardzo duże zróżnicowanie w sześciu krajowych metropoliach (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań i Gdańsk). Wymienione miasta skupiają około 70% całej oferty polskich deweloperów. Od lipca do września br. średnia cena ofertowa za mkw. nowego mieszkania w tych wiodących metropoliach wynosiła odpowiednio: w Warszawie – 7 582 zł, Krakowie – 6 592 zł, Łodzi – 5 076 zł, Wrocławiu – 6 137 zł, Poznaniu – 6 321 zł oraz w Gdańsku – 6 100 zł.

Poniższy wykres bardzo dobrze pokazuje, z czego wynika zróżnicowanie średniej ceny mkw. w poszczególnych miastach. Skrajnym przykładem jest Warszawa. W stolicy aż 61% oferowanych mieszkań deweloperskich kosztuje przynajmniej 7 000 zł za mkw. Podobna część łódzkich lokali ma cenę nieprzekraczającą 5 000 zł za mkw. (patrz poniższy wykres). Pomiędzy tymi dwoma cenowymi ekstremami, lokują się pozostałe analizowane miasta – Kraków, Wrocław, Poznań i Gdańsk. Warto nadmienić, że stolica Pomorza jest przyjazną lokalizacją dla osób szukających nowego mieszkania o koszcie nieprzekraczającym 5 000 zł za mkw. We wspomnianym przedziale cenowym, mieści się prawie jedna trzecia gdańskich lokali. Udział takich nowych „M” będzie większy, jeżeli weźmiemy pod uwagę całe Trójmiasto.

Wykres 5. Rozkład ofertowych cen metra kwadratowego w wybranych miastach



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.

Na uwagę zasługują również informacje dotyczące zmian udziału lokali należących do poszczególnych kategorii cenowych (patrz poniższa tabela). Po porównaniu danych z II kw. i III kw. 2016 r. okazuje się, że w Warszawie ubyło sporo mieszkań o cenie zbliżonej do przeciętnej wartości. Na terenie Krakowa, Łodzi, Poznania i Gdańska widoczny był spadek udziału nieruchomości wycenionych drożej od rynkowej średniej. Taka zmiana miała największe znaczenie w stolicy Pomorza (patrz poniższa tabela). Na uwagę zasługuje również wyraźny wzrost udziału wrocławskich mieszkań z ceną od 6 000 zł za mkw. do 7 000 zł za mkw. To dobra wiadomość dla wrocławian, którzy nie chcą uczestniczyć w programie MdM i szukają lokum z nieco wyższej półki cenowej.

Tabela 5. Zmiana udziału lokali w poszczególnych grupach cenowych II kw. 2016 r. – III kw. 2016 r.

Zmiany udziału lokali z poszczególnych grup cenowych na sześciu największych rynkach pierwotnych (II kw. 2016 r. - III 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 II kw. 2016 r.</i>						
Cena 1 mkw. do 4000 zł	-0,01 p.p.	0,05 p.p.	-0,24 p.p.	-0,08 p.p.	0,00 p.p.	+0,14 p.p.
Cena 1 mkw. od 4000 zł do 5000 zł	-0,23 p.p.	+1,80 p.p.	+0,91 p.p.	-1,42 p.p.	-0,02 p.p.	+1,97 p.p.
Cena 1 mkw. od 5000 zł do 6000 zł	+0,15 p.p.	-0,83 p.p.	-0,22 p.p.	-1,29 p.p.	+1,12 p.p.	+2,90 p.p.
Cena 1 mkw. od 6000 zł do 7000 zł	-0,84 p.p.	+0,14 p.p.	-0,14 p.p.	+4,36 p.p.	-0,48 p.p.	-0,97 p.p.
Cena 1 mkw. od 7000 zł do 8000 zł	-1,61 p.p.	-1,22 p.p.	-0,31 p.p.	-1,05 p.p.	-0,55 p.p.	-7,68 p.p.
Cena 1 mkw. od 8000 zł do 10 000 zł	+3,38 p.p.	-0,39 p.p.	0,00 p.p.	-0,16 p.p.	-0,07 p.p.	+2,98 p.p.
Cena 1 mkw. powyżej 10 000 zł	-0,83 p.p.	+0,45 p.p.	0,00 p.p.	-0,37 p.p.	-0,01 p.p.	+0,66 p.p.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.pl

RynekPierwotny

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.

Rynek mieszkaniowy i hipoteczny ożywi się na początku 2017 roku ...

W IV kw. 2016 r. firmy deweloperskie mogą się spodziewać, że mieszkania z ceną odpowiadającą limitom programu MdM, będą miały mniejszy udział w sprzedaży. Wiele osób zainteresowanych takimi lokalami, czeka na przyszłoroczne odblokowanie puli dopłat (373 mln zł zarezerwowanych na 2017 r.). Od samego początku przyszłego roku, będziemy świadkami prawdziwej bitwy o dopłaty. Ze środków odblokowanych 1 stycznia, będą również chcieli skorzystać nabywcy używanych mieszkań. Obecnie takie osoby nie mogą kupić lokum z tzw. drugiej ręki i otrzymać dofinansowania wkładu. Do końca grudnia br. przyznawana jest tylko dopłata do nowych mieszkań z terminem ukończenia w 2018 r. Deweloperzy muszą wziąć pod uwagę fakt, że po trzymiesięcznym – czteromiesięcznym ożywieniu na początku przyszłego roku, program MdM nie będzie już mocno wspierał sprzedaży nowych mieszkań. Na przeszkodzie stanie stosunkowo niewielka podaż mieszkań z terminem ukończenia w 2018 roku, które można będzie dotować z ostatniej dostępnej puli środków. Pewne zaniepokojenie inwestorów, mogą budzić również sygnały świadczące o spowolnieniu wzrostu gospodarczego. Z drugiej strony, niskie stopy procentowe jeszcze przez dłuższy czas powinny zwiększać sprzedaż nowych lokali. Prognozy banku Morgan Stanley wskazują, że na razie nie ma mowy o podwyżkach stóp procentowych NBP, a zmiany są możliwe najwcześniej w I kw. 2018 r.

Andrzej Prajsnar

RynekPierwotny.pl