



Styczeń 2017

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



Jarosław Sadowski
Expander Advisors

W styczniu 2017 r. najważniejszymi wydarzeniami na rynku kredytów hipotecznych są podwyższenie wymaganego wkładu własnego i odblokowanie pieniędzy na tegoroczne dopłaty z programu „Mieszkanie dla młodych”. Zainteresowanie dofinansowaniem jest rekordowe i pula zapewne wyczerpie się już w połowie stycznia. Warto również wspomnieć, że zaczęły obowiązywać nowe zasady dotyczące wkładu własnego. Trzy banki podwyższyły wymagany wkład do 20%, a jeden go obniżył z 15% do 10%.

Dotychczasowy rekord wykorzystania dopłat z „MdM” padł w marcu 2016 r., kiedy Polacy zarezerwowali nieco ponad 200 mln zł. Można więc było się spodziewać, że dostępne od stycznia 373 mln zł skończą się w lutym, a najpóźniej w marcu. Zainteresowanie dopłatami przerosło jednak wszelkie oczekiwania i rekord z ubiegłego roku został pobity. Według BGK do 11 stycznia złożono wnioski o dopłaty na kwotę 318 mln zł. W rezultacie bank BZ WBK wstrzymał już przyjmowanie wniosków o kredyty z dopłatą. Tak szybkie rezerwowanie pieniędzy jest możliwe dzięki temu, że już od początku grudnia banki zachęcały do rozpoczęcia procedury uzyskania preferencyjnego kredytu.

Początek roku przyniósł również dwie zmiany w zakresie ofert kredytowych. Deutsche Bank wycofał obniżki, o których informowaliśmy w listopadzie ubiegłego roku. Oznacza to, że marże kredytów z najniższym wkładem własnym (10 proc.), podwyższył o 0,3 p.p., a tych z wyższym wkładem (25 proc.) o 0,1 p.p. Co ciekawe, pozostałe banki, które w tym samym czasie uatrakcyjniały ofertę, na razie nie wycofały się z obniżek. mBank Hipoteczny poszedł wręcz o krok dalej i wprowadził kolejną obniżkę (o 0,1 p.p.) Dzięki temu wskoczył na pierwsze miejsce w naszym zestawieniu dotyczącym kredytów z najniższym wkładem własnym (90 proc.) i drugie w zakresie ofert z wyższym (25 proc.) wkładem.

Na koniec warto przypomnieć, że od początku roku zaczął obowiązywać wyższy 20% wkład własny. W rezultacie trzy banki – BGŻ BNP Paribas, BOŚ i Euro Bank - były zmuszone podwyższyć wymagania i zamiast 85% finansują już nie więcej niż 80 proc. wartości nieruchomości. Nadal jednak część banków może udzielać kredytów przy wkładzie wynoszącym tylko 10 proc. Co ciekawe, ta grupa, w tym roku poszerzyła się o Bank Millennium. Podczas gdy w ubiegłym roku wymagał on 15 proc. wkładu własnego, obecnie wystarczy już tylko 10 proc. Nasze zestawienie kredytów na 90 proc. wartości nieruchomości obejmuje obecnie 10 banków.

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
Millennium	56 022 zł	1,89%	3,62%
mBank Hipoteczny	56 033 zł	1,85%	3,56%
PKO Bank Polski	56 362 zł	1,84%	3,57%
BGŻ BNP PARIBAS	59 289 zł	2,35%	4,08%
Credit Agricole	59 354 zł	2,10%	3,75%
ING Bank Śląski	59 612 zł	1,90%	3,71%
BZ WBK*	60 633 zł*	1,89%*	3,61%*
Raiffeisen Polbank	60 648 zł	1,99%	3,72%
Euro Bank	61 034 zł	2,20%	3,93%
BOŚ	61 174 zł	2,00%	3,81%
Bank Pekao	61 278 zł	2,09%	3,82%
Deutsche Bank	65 093 zł	2,10%	3,83%
Alior Bank	70 551 zł	2,50%	4,23%
Getin 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

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
mBank Hipoteczny	55 766 zł	1,85%	3,56%
Millennium	58 621 zł	2,09%	3,82%
BZ WBK*	60 366 zł*	1,89%*	3,61%*
PKO Bank Polski	61 807 zł	2,01%	3,74%
Bank Pekao	62 052 zł	2,09%	3,82%
Raiffeisen Polbank	66 368 zł	2,40%	4,13%
Deutsche Bank	70 399 zł	2,30%	4,03%
BOŚ	73 133 zł	2,20%	4,01%
Alior Bank	74 800 zł	2,80%	4,53%
Getin 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

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
Millennium	58 681 zł	2,09%	3,82%
BZ WBK	60 444 zł	1,89%	3,61%
PKO Bank Polski	61 800 zł	2,11%	3,84%
Bank Pekao	63 150 zł	2,19%	3,92%
Raiffeisen Polbank	66 444 zł	2,40%	4,13%
BOŚ	68 351 zł	2,20%	4,01%
Deutsche Bank	69 647 zł	2,34%	4,05%
Alior Bank	74 879 zł	2,80%	4,53%
Getin 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

Tab. 4. Kredyty z oprocentowaniem stałym

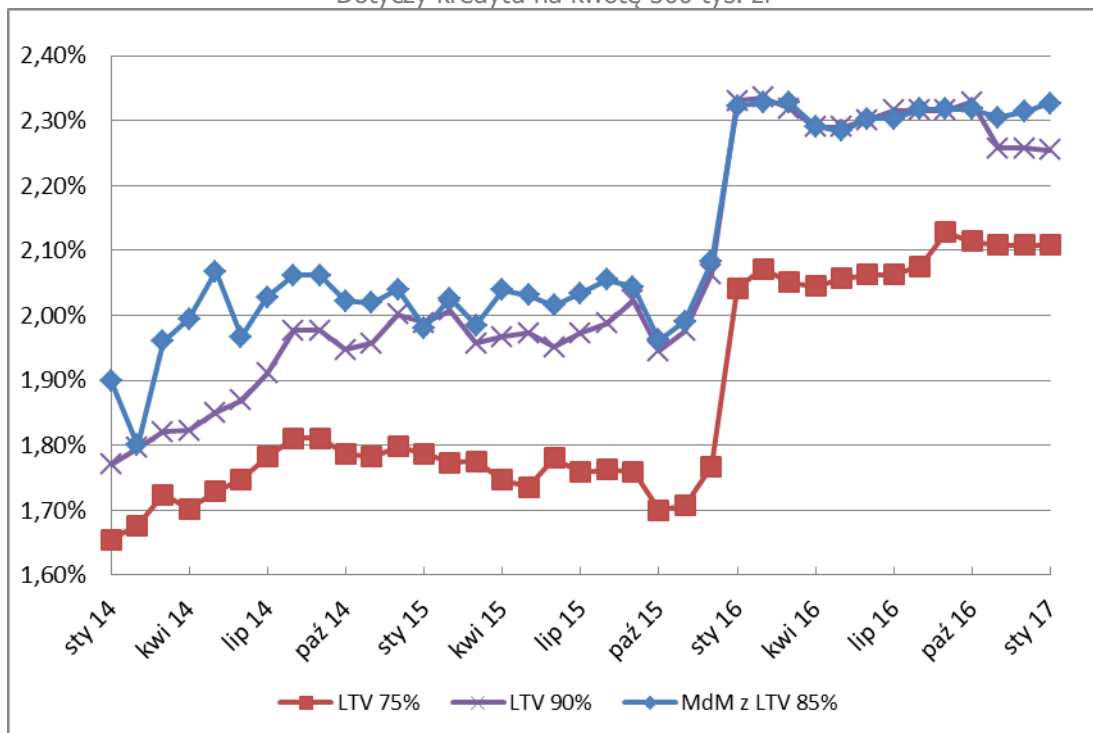
Kredyt na kwotę 300 tys. zł, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie	Jak długo obowiązuje stałe oproc.
PKO Bank Polski	59 553 zł	1,84%	3,79%	2 lata
BZ WBK	73 618 zł	2,00%	4,15%	5 lat
Deutsche Bank	77 975 zł	2,10%	4,71%	5 lat
Alior Bank	100 451 zł	2,50%	6,20%	7 lat

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

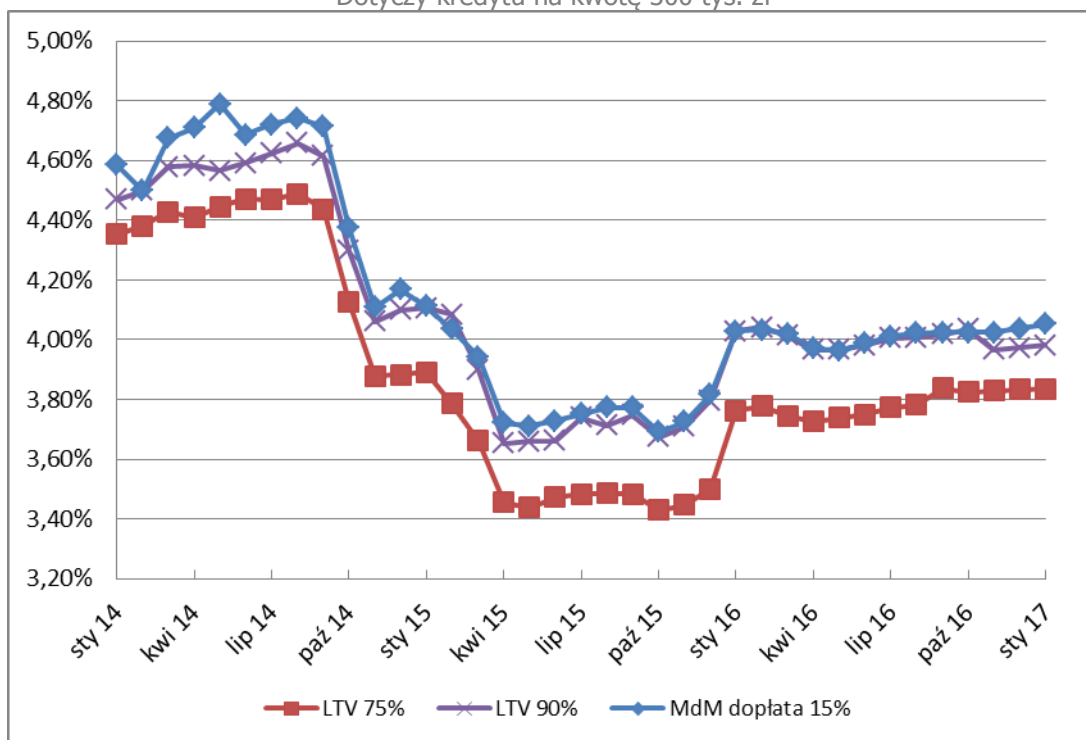
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

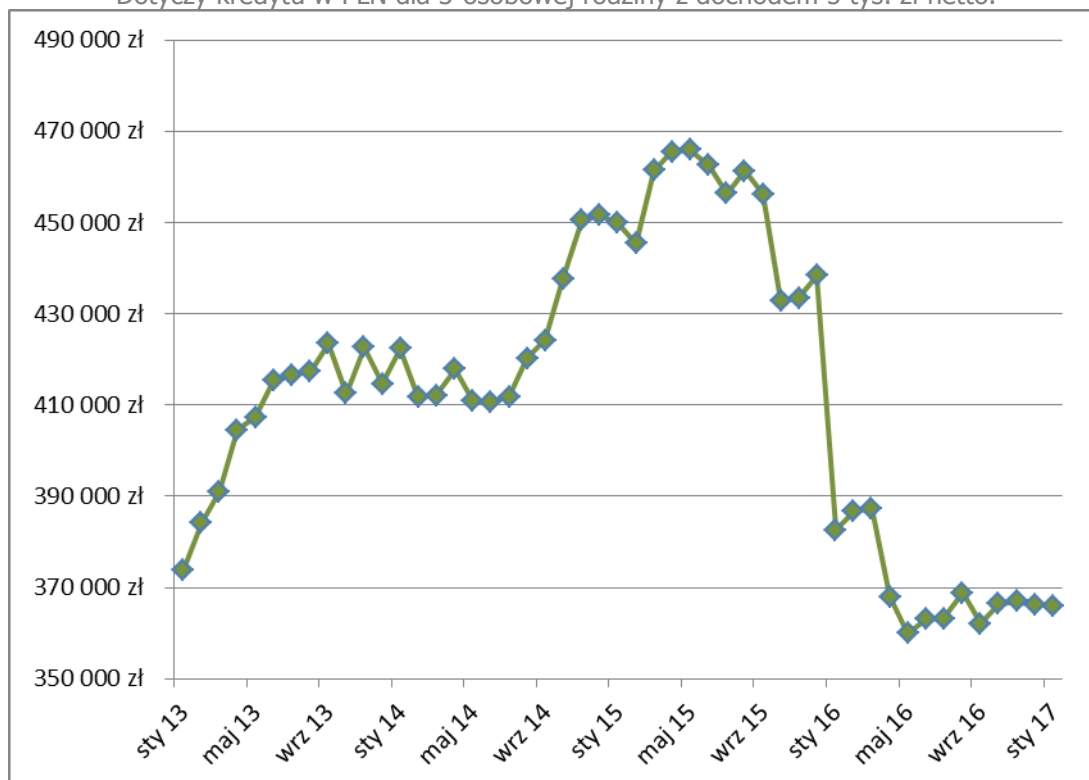
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



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.

Sprzedaż mieszkań w końcu roku przyniosła spadki cen transakcyjnych. Korekty w dół wystąpiły we wszystkich analizowanych miastach za wyjątkiem Gdańska. Natomiast patrząc na poszczególne rynki, wszędzie oprócz Łodzi, ceny mieszkań na rynku wtórnym są wyższe niż przed rokiem. Największe dysproporcje widoczne są w Gdańsku, gdzie sprzedawane mieszkania mają średnie ceny wyższe o 14 proc. niż dokładnie rok temu.

Stolica woj. pomorskiego to jedyne miasto gdzie, wzrost średnich cen przekroczył poziom 10 proc., w porównaniu do zeszłego roku. 12 miesięcy temu mkw. mieszkania kosztował 5000 zł, podczas gdy transakcje z IV kw. 2016 r. pokazują dość znaczące zmiany. Obecnie średnia wartość mkw. przekracza już 5700 zł. Pewien wpływ na zachowania rynkowe nabywców, akceptujących wyższe poziomy cenowe, mają walory inwestycyjne Gdańska. Miasto umożliwia zarabianie na wynajmie długoterminowym, ale także krótkoterminowym, w sezonie wakacyjnym. Dobre lokalizacje są jednak także w cenie. Wiedzą o tym kupujący nieruchomości na Starówce, czy te zlokalizowane blisko nabrzeża. Obok transakcji z przedziałów cenowych 4500-5000 zł za mkw., nierzadko pojawiają się też sprzedaże bliskie 9000 zł. U gdańskiego sąsiada, czyli w **Gdyni** niższe cenowo transakcje w IV kwartale, a zwłaszcza w grudniu, sprawiły, że wartość mkw. utrzymała się na podobnym poziomie. Wprawdzie obecnie płacimy tu za mieszkania o 1,4 proc. więcej, ale to właściwie kwota niezauważalna w porównaniu do wzrostów w Gdańsku.

Tab. 5. Średnie ceny transakcyjne mieszkań XII 2016

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu X-XII 2016	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5425	-6,5%	3,2%	324 600 zł	62 m kw.
Kraków	6042	-2,4%	7,1%	287 700 zł	49 m kw.
Warszawa	7541	-0,4%	5,4%	411 800 zł	55 m kw.
Poznań	5425	-6,2%	7,4%	289 200 zł	54 m kw.

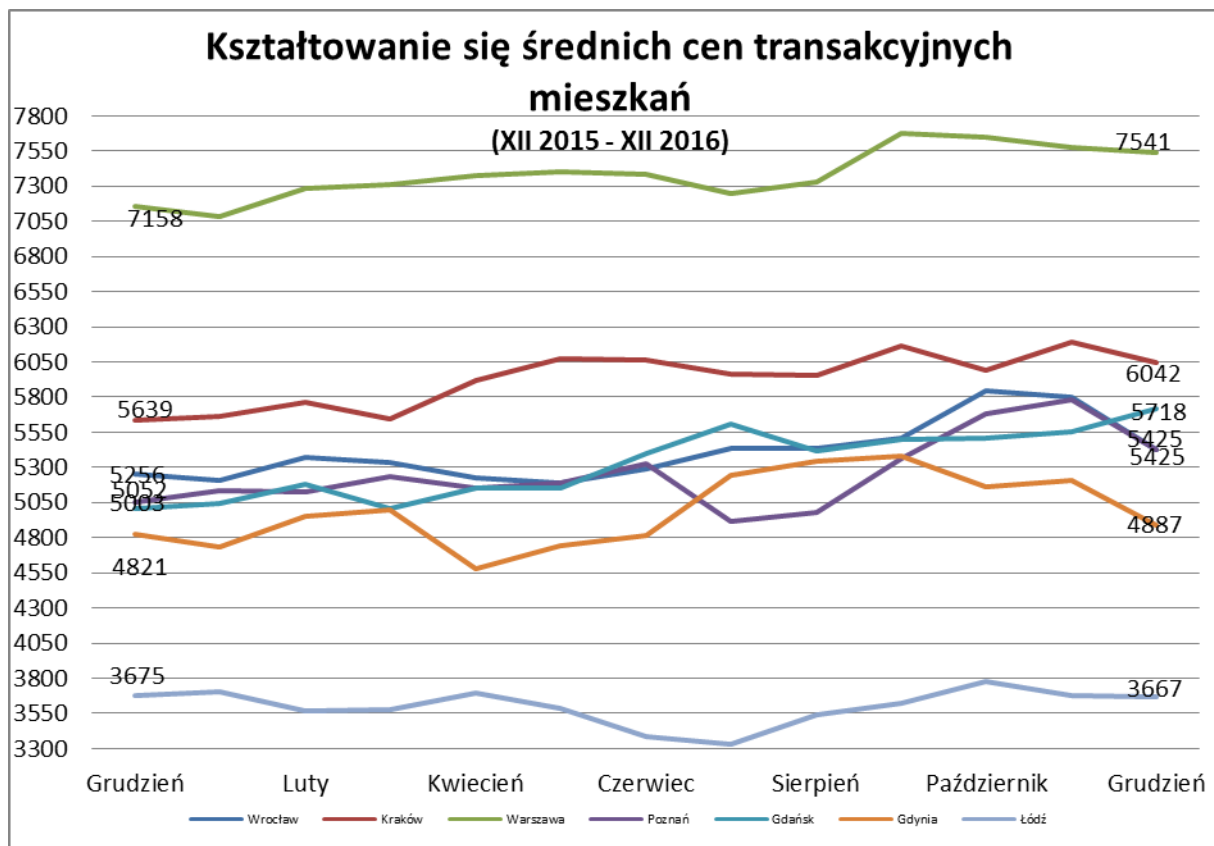
Gdańsk	5718	2,9%	14,3%	339 000 zł	61 m kw.
Gdynia	4887	-6,1%	1,4%	268 900 zł	55 m kw.
Łódź	3667	-0,4%	-0,2%	190 100 zł	51 m kw.

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.

Podobny poziom wzrostów widoczny jest w **Poznaniu i Krakowie**, gdzie przekroczył 7 proc. W tych miastach z mkw. płacimy obecnie odpowiednio 5425 i 6042 zł. W Poznaniu kupujemy jednak nieco większe mieszkania (średnia 55 mkw.), podczas gdy w Krakowie, średni nabywany metraż jest najmniejszy wśród analizowanych miast i wynosi 49 mkw. W **Warszawie** od poprzedniego notowania ceny nie zmieniły się znacząco – za mkw. płacimy 7541 zł. W ciągu roku jednak wzrosty przekroczyły 5 proc. Z kolei we **Wrocławiu** w końcówce roku kupowaliśmy mieszkania tańsze o 6,5 proc. w porównaniu do ostatniego notowania. To spowodowało, że ceny w zestawieniu z analogicznym okresem 2015 r. wzrosły jedynie o 3,2 proc. choć wiele wskazywało, że będzie to większy poziom wzrostów. Nabywcy w ostatnim kwartale płacili za m kw. 5425 zł.

Najbardziej stabilnym rynkiem w porównaniu do sytuacji sprzed 12-stu miesięcy okazała się **Łódź**. Miniony rok, nie był jednak tak monotony pod względem kształtowania się cen, jak poprzednie okresy. Pojawiały się niespodziewane wzrosty średnich cen transakcyjnych. W kilku miesiącach do głosu powrócili nabywcy nieco droższych segmentów mieszkań, ale ostatecznie ceny pozostały na niezmiennym poziomie.

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



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.

RYNEK PIERWOTNY



Andrzej Prajsnar
RynekPierwotny.pl

Czwarty kwartał 2016 roku był kolejnym okresem, w którym nie można było skorzystać z programu „Mieszkanie dla Młodych” (MdM). Dane Banku Gospodarstwa Krajowego wskazują, że od początku października do końca grudnia 2016 r. łączna wartość przyznanych dopłat wyniosła około 90 mln zł. Jeszcze niedawno takie wyniki notowano w jednym miesiącu. Wielu kupujących czekało na odblokowanie pozostałej części puli z 2017 roku (373 mln zł), która pozwoli na dotowanie gotowych mieszkań, również używanych oraz lokali z tegorocznym terminem ukończenia. W nowym roku deweloperzy nie obniżyli jednak znacząco cen mieszkań. Wręcz przeciwnie, we Wrocławiu, Łodzi, Poznaniu

i Gdańsku odnotowano wzrosty średniej ceny ofertowej.

Ofertowe ceny nowego metrażu wyraźnie wzrosły tylko we Wrocławiu

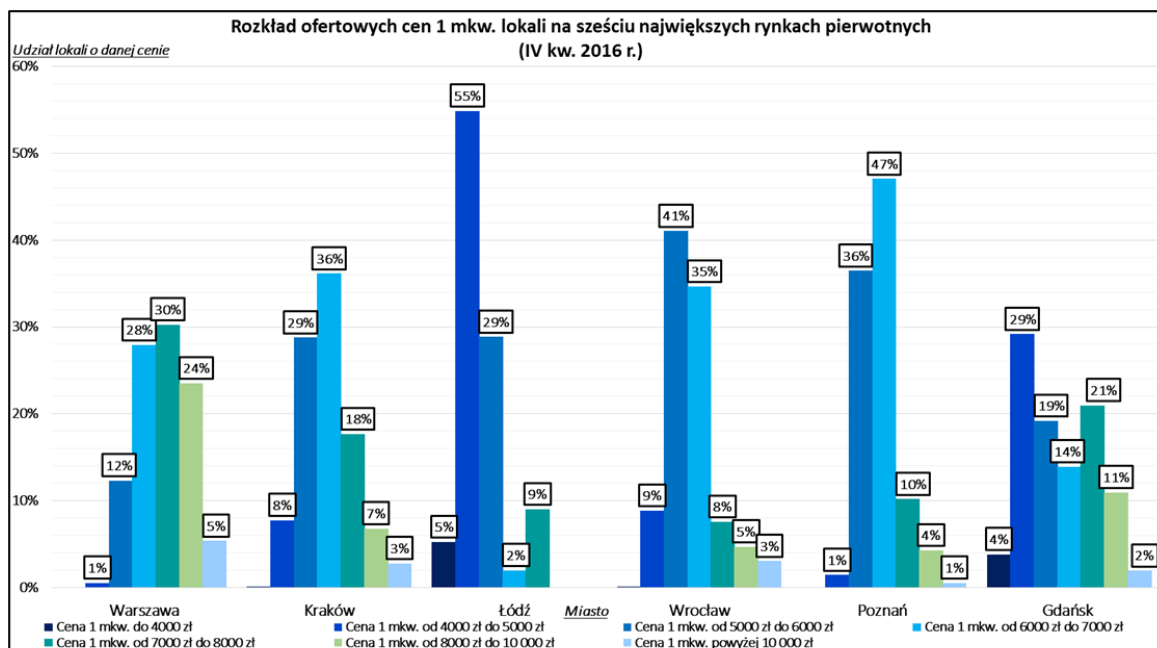
Analizę dotyczącą najważniejszych rynków pierwotnych w IV kw. 2016 roku, warto zacząć od tradycyjnego porównania średnich kosztów zakupu metrażu. Dane portalu RynekPierwotny.pl wskazują, że od początku października do końca grudnia 2016 roku, średnia cena ofertowa za 1 mkw. nowego mieszkania w metropoliach wynosiła:

- ✓ Warszawa - 7558 zł (spadek o 0,32 proc. w relacji do III kw. 2016 r.)
- ✓ Kraków - 6575 zł (spadek o 0,26 proc. w relacji do III kw. 2016 r.)
- ✓ Łódź - 5114 zł (wzrost o 0,75 proc. w relacji do III kw. 2016 r.)
- ✓ Wrocław - 6270 zł (wzrost o 2,17 proc. w relacji do III kw. 2016 r.)
- ✓ Poznań - 6339 zł (wzrost o 0,28 proc. w relacji do III kw. 2016 r.)
- ✓ Gdańsk - 6146 zł (wzrost o 0,75 proc. w relacji do III kw. 2016 r.)

Największą uwagę zwracają zmiany cenowe na wrocławskim rynku (kwartalny wzrost średniej ceny 1 mkw. o 2,17 proc.). Wrocław i Poznań obecnie cechują się bardzo zbliżonym poziomem średniej ceny 1 mkw. nowego mieszkania. Bardziej dokładne informacje pokazują jednak, że specyfika rynków pierwotnych, w tych dwóch miastach jest nieco inna. Struktura cenowa dla Poznania wydaje się bardziej przesunięta w stronę droższych mieszkań. Nowe lokale z ceną ofertową od 6000 zł/mkw. do 7000 zł/mkw. stanowią aż 47 proc. poznańskiej oferty (dane z IV kw. 2016 r.). Analogiczne wyniki dla Wrocławia i Krakowa to 35 proc. oraz 36 proc. Poznań oczywiście nie może cenowo konkurować

z Warszawą. Mieszkania kosztujące od 7000 zł/mkw. do 8000 zł/mkw. stanowią zaledwie 10 proc. oferty poznańskich deweloperów, a porównywalny wynik dla stolicy jest trzy razy wyższy (patrz poniższy wykres).

Wykres 5. Rozkład ofertowych cen 1 mkw. lokali na sześciu największych rynkach pierwotnych (IV kw.2016 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.pl

RynekPierwotny

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.

W ramach dokładniejszej analizy warto również sprawdzić, jak od października do grudnia 2016 roku, w metropoliach zmieniał się udział mieszkań z poszczególnych kategorii cenowych. Uwagę zwracają przede wszystkim zmiany dotyczące Łodzi oraz Gdańska. W trzecim największym mieście kraju, wyraźnie zwiększyła się grupa „M” kosztujących 5000 zł/mkw. - 6000 zł/mkw. (+4,62 punktu procentowego - p.p.). Ta zmiana odbyła się kosztem nieco tańszych lokali (cena ofertowa: 4000 zł/mkw. - 5000 zł/mkw.). Trzeba jednak pamiętać, że mieszkania kosztujące od 4000 zł/mkw. do 5000 zł/mkw. nadal stanowią około 55 proc. łódzkiego rynku pierwotnego. W przypadku Gdańska, mieszkania z ceną ofertową 7000 zł/mkw. - 8000 zł/mkw. zwiększyły swój udział kosztem lokali należących do niższego przedziału cenowego (6000 zł/mkw. - 7000 zł/mkw.).

Tab. 6. Zmiana udziału lokali z poszczególnych grup cenowych na sześciu największych rynkach pierwotnych (III kw. 2016 r. – IV kw. 2016 r.)

Zmiany udziału lokali z poszczególnych grup cenowych na sześciu największych rynkach pierwotnych (III kw. 2016 r. - IV 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 III kw. 2016 r.</i>						
Cena 1 mkw. do 4000 zł	-0,01 p.p.	-0,05 p.p.	+0,24 p.p.	-1,25 p.p.	+0,02 p.p.	-0,69 p.p.
Cena 1 mkw. od 4000 zł do 5000 zł	-0,09 p.p.	-1,54 p.p.	-4,78 p.p.	-0,53 p.p.	-0,28 p.p.	-0,47 p.p.
Cena 1 mkw. od 5000 zł do 6000 zł	+1,01 p.p.	+1,38 p.p.	+4,62 p.p.	+1,48 p.p.	-1,44 p.p.	+0,63 p.p.
Cena 1 mkw. od 6000 zł do 7000 zł	+1,61 p.p.	-0,18 p.p.	+0,57 p.p.	-2,10 p.p.	+1,14 p.p.	-2,22 p.p.
Cena 1 mkw. od 7000 zł do 8000 zł	-2,04 p.p.	+1,77 p.p.	-0,69 p.p.	+0,75 p.p.	+1,05 p.p.	+3,15 p.p.
Cena 1 mkw. od 8000 zł do 10 000 zł	-0,49 p.p.	-0,75 p.p.	+0,03 p.p.	+0,32 p.p.	-0,41 p.p.	-0,34 p.p.
Cena 1 mkw. powyżej 10 000 zł	-0,01 p.p.	-0,63 p.p.	0,00 p.p.	+1,34 p.p.	-0,08 p.p.	-0,07 p.p.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.pl  RynekPierwotny

Dopłatowa hossa na rynku nie potrwa dłużej niż do końca stycznia ...

Spodziewane ożywienie rynku pierwotnego związane z odblokowaniem puli środków na 2017 rok, z pewnością zwiększy liczbę sprzedanych lokali deweloperskich. Nie wydaje się jednak, że ten „Mdm-owy” czynnik mógłby poważnie i długookresowo wpłynąć na ceny. Po pierwsze, spora część środków (być może więcej niż połowa) zostanie przeznaczona na dotowanie używanych mieszkań. Po drugie, odblokowana część puli na 2017 rok skończy się bardzo szybko. Według ostrożnych szacunków, te środki miały zostać całkowicie wydatkowane w marcu lub kwietniu br. Tymczasem najnowsze doniesienia mówią, że po 9 dniach nowego roku, z całej odblokowanej puli środków (373 mln zł), pozostało tylko 149 mln zł. Można przypuszczać, że pula środków na 2017 r. skończy się jeszcze w styczniu. Później uczestnicy programu „Mdm” znów będą mogli otrzymać dopłatę tylko do nowych mieszkań z terminem ukończenia w 2018 roku. Taka sytuacja potrwa do końca grudnia 2017 roku.

Na prognozy dotyczące sprzedaży nowych mieszkań, negatywnie rzutuje też wzrost wymagań związanych z wkładem własnym i mniejsze tempo wzrostu gospodarczego. Dodatkowo prognozy inflacyjne wskazują, że coraz bardziej prawdopodobna staje się podwyżka stóp procentowych NBP (w I kw. lub II kw. 2018 r.).

Andrzej Prajsnar

RynekPierwotny.pl