



Lipiec 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 tym roku marże kredytów hipotecznych rosną niemal bez przerwy. W minionym miesiącu podwyżki wprowadziły mBank i Credit Agricole. W pierwszym półroczu mieliśmy więc tylko jeden miesiąc (kwiecień), w którym średnia marża nie wzrosła. Przyczyną podwyżek może być nie tylko chęć zwiększenia zysków przez banki, ale również ograniczenie szybko rosnącego popytu na kredyt. Według BIK w czerwcu aż o 20% r/r wzrosła wartość wniosków o tego rodzaju finansowanie.

Podwyższając marże banki mogą upiec dwie pieczenie na jednym ogniu. Z jednej strony mogą poprawić swoje zyski, które podgryzają m.in. podatek bankowy czy składki na BFG. Z drugiej mogą w ten sposób nieco hamować dynamicznie rosnący popyt na kredyty mieszkaniowe. Dobra sytuacja na

rynku pracy, w gospodarce i ogólny optymizm sprawiają, że Polacy coraz chętniej decydują się za zakup lub budowę nieruchomości na kredyt.

Potwierdzają to dane BIK na temat wniosków o kredyty hipoteczne. W czerwcu ich wartość wzrosła aż o 20% w porównaniu z tym samym miesiącem przed rokiem. Jest to imponujący wynik biorąc pod uwagę, że w czerwcu przed rokiem można było jeszcze starać się o kredyt z dopłatą z programu „Mieszkanie dla młodych”. Obecnie nie ma już takiej możliwości choć planowane jest ponowne włączenie takiej opcji na początku sierpnia. W całym pierwszym półroczu wartość wniosków wzrosła natomiast o 14,5%.

Trzeba jednak dodać, że podwyżki marż nie są na szczęście bardzo duże. Od początku roku średnia marża kredytów z wysokim (25%) wkładem własnym wzrosła o 0,12 p.p. (z 2,05% do 2,17%). Tych z najniższym (10%) wzrosła natomiast o 0,2 p.p. (z 2,18% do 2,38%). Ponadto mimo podwyżek, oprocentowanie nadal jest bardzo niskie. W przypadku kredytów z wysokim wkładem własnym wynosi średnio 3,91%. Zawdzięczamy to utrzymywaniu przez Radę Polityki Pieniężnej rekordowo niskich stóp procentowych.

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

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

Bank	Koszt kredytu		Oprocentowanie
	w pierwszych 5 latach	Marża	
PKO Bank Polski	56 362 zł	1,84%	3,57%
BGŻ BNP PARIBAS	57 106 zł	2,20%	3,93%
ING Bank Śląski	57 803 zł	1,90%	3,71%
Raiffeisen Polbank	59 194 zł	1,89%	3,62%
Bank Millennium	60 526 zł	2,20%	3,93%
Credit Agricole	60 847 zł	2,20%	3,85%
BOŚ	61 174 zł	2,00%	3,81%

Bank Pekao	61 278 zł	2,09%	3,82%
Euro Bank	63 890 zł	2,39%	4,12%
BZ WBK*	64 500 zł	2,19%	3,92%
Deutsche Bank	65 093 zł	2,10%	3,83%
mBank Hipoteczny	65 604 zł	2,25%	3,98%
Alior Bank	76 221 zł	3,00%	4,73%

\*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 lipiec 2017 r.

### 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
Bank Millennium	61 684 zł	2,30%	4,03%
PKO Bank Polski	61 807 zł	2,01%	3,74%
Bank Pekao	62 052 zł	2,09%	3,82%
BZ WBK*	64 233 zł	2,19%	3,92%
mBank Hipoteczny	65 338 zł	2,25%	3,98%
Raiffeisen Polbank	66 221 zł	2,39%	4,12%
Euro Bank	66 247 zł	2,57%	4,30%
Deutsche Bank	70 399 zł	2,30%	4,03%
BOŚ	73 133 zł	2,20%	4,01%
Alior Bank	80 361 zł	3,30%	5,03%

\*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 lipiec 2017 r.

### Tab. 3. Kredyt w ramach programu Mieszkanie dla Młodych

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

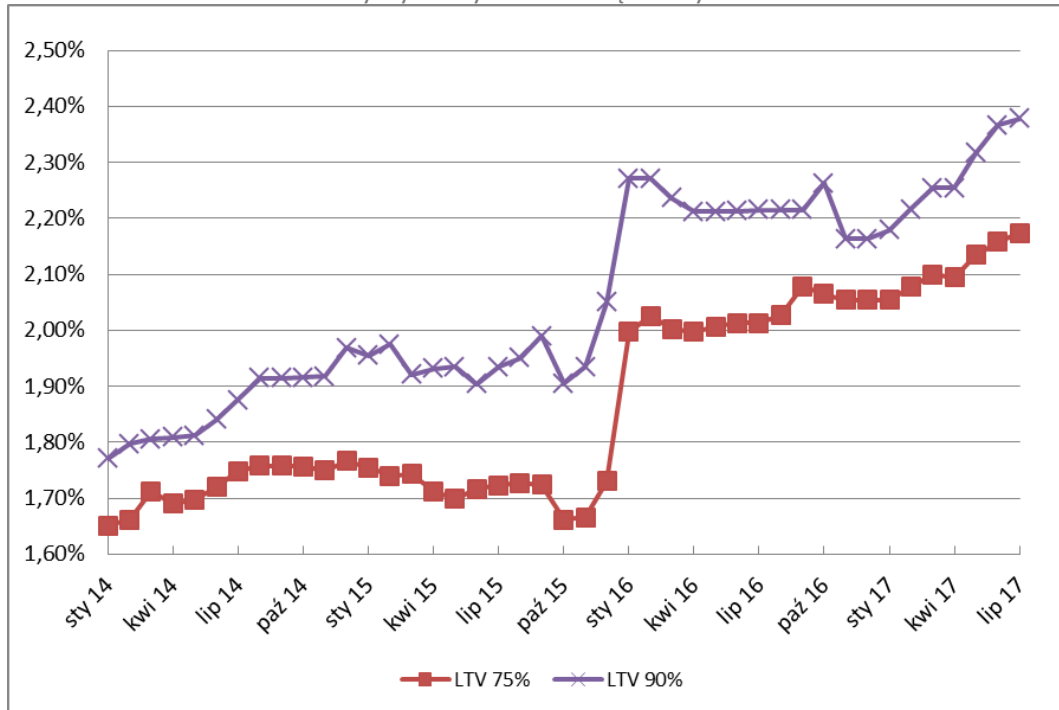
Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Bank Millennium	61 744 zł	2,30%	4,03%
PKO Bank Polski	61 800 zł	2,11%	3,84%
Bank Pekao	63 150 zł	2,19%	3,92%
BZ WBK*	64 311 zł	2,19%	3,92%
Raiffeisen Polbank	66 297 zł	2,39%	4,12%
Euro Bank	66 326 zł	2,57%	4,30%
BOŚ	68 351 zł	2,20%	4,01%
Deutsche Bank	72 329 zł	2,50%	4,23%
Alior Bank	80 439 zł	3,30%	5,03%

\*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 lipiec 2017 r.

## Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

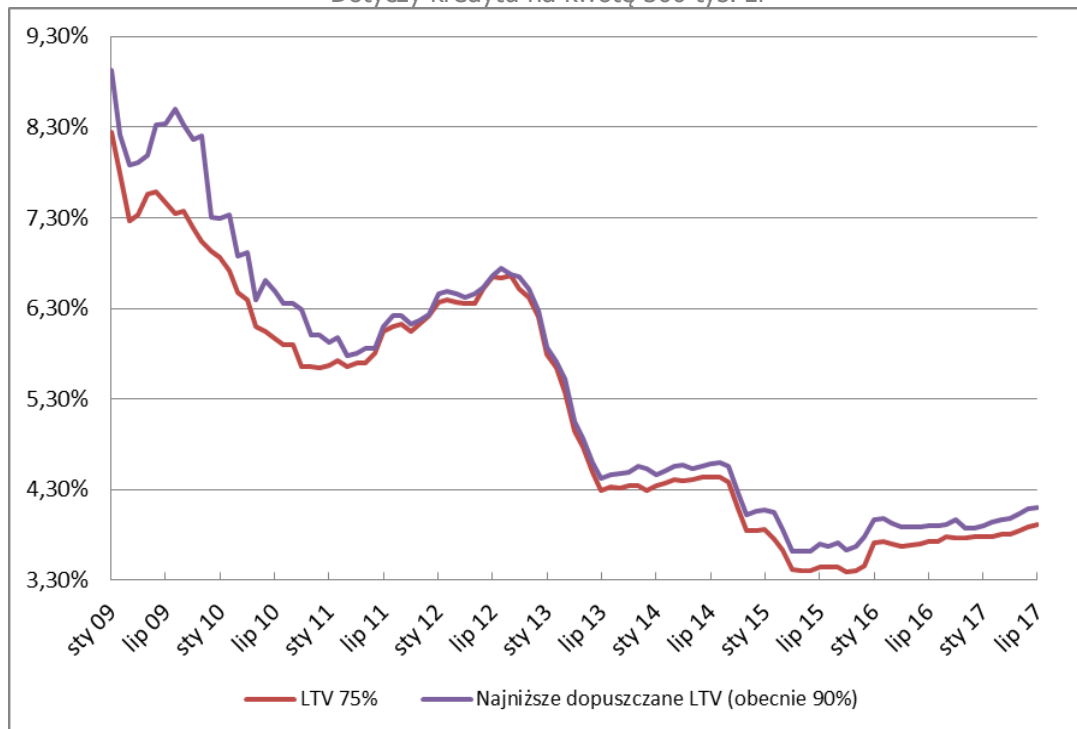
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera lipiec 2017 r.

## Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera lipiec 2017 r.

**Jarosław Sadowski**

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

## CENY TRANSAKCYJNE



**Marcin Jańczuk**  
Metrohouse Franchise

W dalszym ciągu obserwujemy coraz wyższe ceny w transakcjach we Wrocławiu. Niewiele brakuje, by średnia przekroczyła 6000 zł za m kw. Drożej jest także w Łodzi i Poznaniu. Na szczęście dla kupujących nieco mniej płacimy za M w stolicy, gdzie średnie ceny nie przekraczają 7500 zł.

Spośród analizowanych miast najciekawsza sytuacja ma miejsce we Wrocławiu, gdzie ponownie nabywaliśmy droższe mieszkania. Jeszcze przed miesiącem mieliśmy do czynienia z dość nieoczekiwanym skokiem cenowym, ale okazuje się, że nabywcy nadal kupują mieszkania po dość wysokich, jak na to miasto, stawkach. Obecnie za m kw. mieszkania płacimy tu 5917 zł, więc niewiele brakuje, by została przekroczona bariera 6000 zł. W porównaniu do stawek transakcyjnych sprzed roku to o prawie 12. proc. więcej. Duże znaczenie dla kształtowania się średnich cen ma fakt, że nabywane mieszkania mają niewielkie metraże. W transakcjach ostatnich tygodni przeważały niewielkie lokale dwupokojowe oraz kawalerki. Średnia powierzchnia w transakcjach to zaledwie 47 m kw. – identycznie jak w Łodzi. Najniższa odnotowana cena m kw. to 4700 zł, ale zdarzały się też transakcje w okolicach 7500 zł za m kw., co jak na wrocławski rynek wtórny jest rzadziej spotykaną wartością.

**Tab. 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań IV 2017 r.**

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu IV 2017-VI 2017	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5917	2,3%	11,9%	275 000zł	47
Kraków	6155	-1,7%	1,5%	358 000 zł	59
Warszawa	7425	-3,6%	0,5%	410 000 zł	55
Poznań	5322	4,1%	0,0%	306 500 zł	58
Gdańsk	5453	-2,7%	1,0%	274 000 zł	53
Gdynia	5155	0,7%	7,0%	262 000 zł	52
Łódź	3880	4,0%	14,7%	183 000 zł	47

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera lipiec 2017 r.

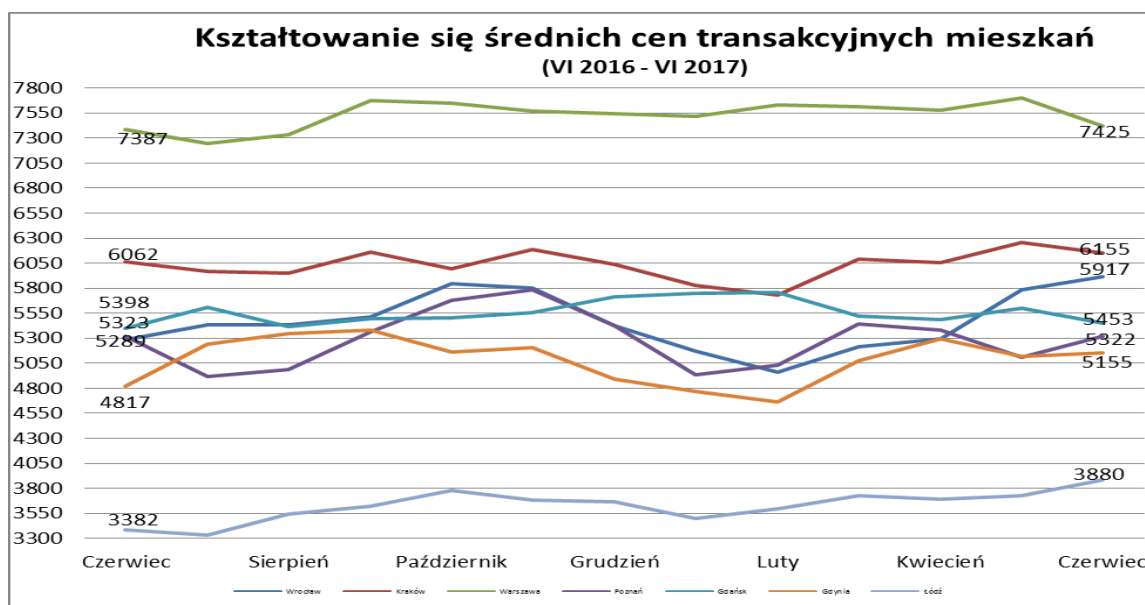
Drożej kupujemy mieszkania w **Łodzi**. Za m kw. trzeba zapłacić 3880 zł, czyli o ponad 14 proc. więcej niż przed rokiem, kiedy średnia cena w transakcjach nie przekraczała 3400 zł. Podobnie jak we Wrocławiu duży wpływ na ceny ma metraż sprzedawanych mieszkań. Najczęstszym produktem w obrocie są lokale jedno i dwupokojowe, gdzie cena m kw. zwyczajowo bywa znacznie wyższa niż w lokalach o większej powierzchni.

Mimo to nadal można znaleźć tu mieszkanie za 2500 zł za m kw. Najwyższa cena m kw. w transakcjach to 5000 zł, ale mieszkania w tej cenie nie cieszą się dużą popularnością. Zwykle takie ceny są domeną albo bardzo małych mieszkań albo też lokali wybudowanych w ostatnich latach przez deweloperów. Trzecim z miast, które w zestawieniu może pochwalić się wyższymi cenami jest **Poznań**. Choć w poprzednim miesiącu odnotowaliśmy obniżkę do poziomu 5110 zł, to obecnie średnia przekroczyła ponownie 5300 zł. Jeśli porównamy obecne ceny do tych sprzed roku, są one niemal identyczne.

Najwyższy spadek w porównaniu do ubiegłego miesiąca ma na koncie **Warszawa**, gdzie kupujemy mieszkania w cenie 7425 zł za m kw., a cena ta jest bardzo zbliżona do tej z opracowania, które przedstawialiśmy dokładnie 12 miesięcy temu. Najwyższa stawka za m kw. przekroczyła 14000 zł – nie jest to wprawdzie rekordowo wysoka wartość (czasem przekracza 20000 zł), ale pokazuje jak bardzo stołeczny rynek cenowo odbiega od reszty polskich miast. Nadal jednak można znaleźć oferty w cenie ok. 4500 zł. Na pewno nie będzie to możliwe w przypadku segmentu najmniejszych mieszkań, ale np. w trzypokojowych lub większych mieszkaniach w budynkach z wielkiej płyty, taki poziom cen jest możliwy do osiągnięcia. Należy jednak przygotować się, że tego typu oferty to będą zwykle mieszkania do gruntownego remontu.

Na Pomorzu – w **Gdańsku i Gdyni**, ceny kształtują się na podobnych poziomach od kilku miesięcy. Wprawdzie w Gdańsku kupowaliśmy mieszkania nieco tańsze niż przed miesiącem, ale po droższych zakupach z przełomu roku przyszła pora na stabilizację na poziomie 5400-5500 zł. Nieco taniej (o 1,7 proc.) płacimy też za lokale w **Krakowie**. Cały czas średnia cena m kw. przekracza 6000 zł, ale nie jest to przeszkodą w nabywaniu dość dużych mieszkań. Średnia z ostatnich trzech miesięcy to 59 m kw. – najwięcej spośród analizowanych miast.

**Wykres 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań VI 2016 – VI 2017**



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera lipiec 2017 r.

## RYNEK PIERWOTNY



**Andrzej Prajsnar**  
RynekPierwotny.pl

**Drugi kwartał 2017 roku z pewnością był ciekawym okresem dla krajowego rynku deweloperskiego. Na przełomie marca i kwietnia br. trwał jeszcze prawdziwy wyścig o dofinansowanie z MdM-u. Ta rywalizacja kredytobiorców, zakończyła się komunikatem BGK z 6 kwietnia o wstrzymaniu dopłat. Kolejne tygodnie były już spokojniejsze dla deweloperów oraz ich klientów. Inwestorzy mieszkaniowi i kolejni kupujący, odczuli jednak wcześniejszą wyprzedaż tanich lokali.**

### **Na wiodących rynkach pierwotnych przeważały wzrosty cen**

Przegląd sytuacji panującej w II kw. 2017 r. na największych rynkach deweloperskich (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań i Gdańsk), warto rozpocząć od analizy średnich cen ofertowych za 1 mkw. Dane portalu RynekPierwotny.pl wskazują, że w II kw. 2017 r. te ceny wynosiły:

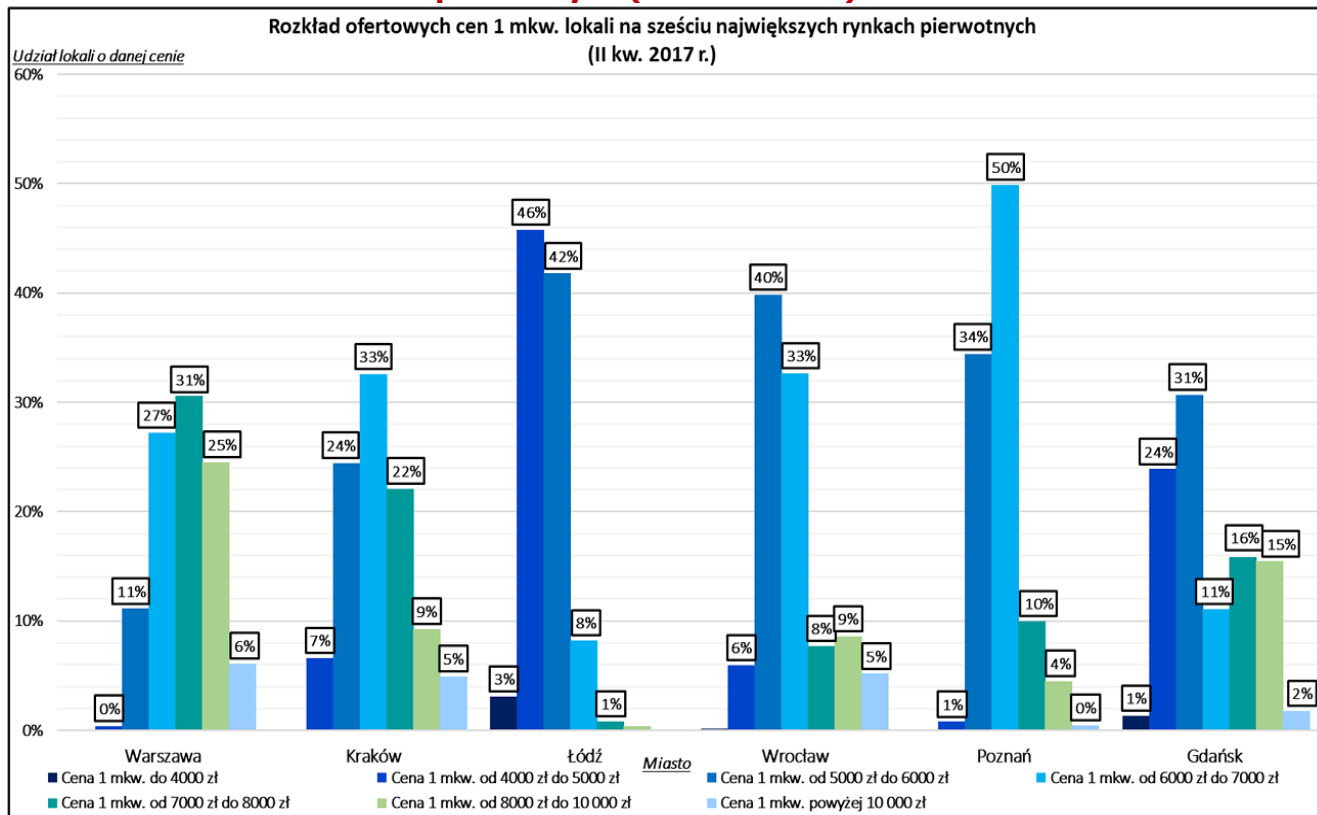
- ✓ Warszawa - 7 625 zł/mkw. (+1,6% względem I kw. 2017 r.)
- ✓ Kraków - 6 827 zł/mkw. (+1,9%)
- ✓ Łódź - 5 112 zł/mkw. (+3,0%)
- ✓ Wrocław - 6 522 zł/mkw. (+2,4%)
- ✓ Poznań - 6 370 zł/mkw. (-0,7%)
- ✓ Gdańsk - 6 226 zł/mkw. (+2,3%)

Warto zwrócić uwagę, że tylko w Poznaniu odnotowano niewielki spadek średniej ofertowej ceny za 1 mkw. Wzrosty obliczone dla pozostałych miast, wynosiły od 1,6% (Warszawa) do 3,0% (Łódź).

Pomimo zmian odnotowanych w Łodzi, wspomniane miasto nadal pozostawało najbardziej przystępnym cenowo rynkiem. Według danych portalu RynekPierwotny.pl, aż 46% nowych mieszkań w Łodzi kosztowało 4000 zł/mkw. - 5000 zł/mkw. (dane z II kw. 2017 r.). Udział lokali z ceną ofertową od 5000 zł/mkw. do 6000 zł/mkw. był niewiele mniejszy (42%).

Innym ciekawym przykładem jest Poznań. Stolica Wielkopolski pomimo podobnego poziomu średniej ceny 1 mkw. jak Wrocław i Gdańsk, w II kw. 2017 r. cechowała się zdecydowanie wyższym udziałem lokali kosztujących 6000 zł/mkw. - 7000 zł/mkw. Ta sytuacja udowadnia, że średni poziom cen za 1 mkw. nie powinien być jedynym wskaźnikiem sprawdzanym przy porównywaniu rynków.

## Wykres 5. Rozkład ofertowych cen 1 mkw. lokali na sześciu największych rynkach pierwotnych (II kw. 2017 r.)



RynekPierwotny

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.pl

RynekPierwotny

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera lipiec 2017 r.

### Najwięcej tanich mieszkań ubywało w Łodzi oraz Wrocławiu


Ciekawie przedstawia się też porównanie udziału mieszkań z poszczególnych grup cenowych w I kw. 2017 r. oraz II kw. 2017 r. Dane portalu RynekPierwotny.pl wskazują, że wyprzedaż tańszych mieszkań (związana m.in. z MdM-em), mogła być przyczyną wzrostów cen odnotowanych na pięciu analizowanych rynkach.

Największy spadek udziału tańszych mieszkań odnotowano dla Łodzi oraz Wrocławia. W przypadku łódzkiego rynku, odsetek lokali kosztujących 4000 zł/mkw. - 5000 zł/mkw. zmniejszył się aż o 8,3 punktu procentowego. Analogiczna zmiana na terenie Wrocławia wyniosła 3,0 punkty procentowe. Takie zmiany tłumaczą, dlaczego dwa wspomniane miasta (Łódź i Wrocław) w II kw. 2017 r. cechowały się największym wzrostem przeciętnej ceny 1 mkw.



**Tab. 5. Zmiana udziału lokali z poszczególnych grup cenowych na sześciu największych rynkach pierwotnych (I kw. 2017 r. – II kw. 2017 r.)**

<b>Zmiany udziału lokali z poszczególnych grup cenowych na sześciu największych rynkach pierwotnych (I kw. 2017 r. - II kw. 2017 r.)</b>						
Nazwa miasta →	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław	Poznań	Gdańsk
<i>Zmiana udziału lokali z podaną ceną brutto (punkty procentowe - p.p.) w stosunku do I kw. 2017 r.</i>						
Cena 1 mkw. do 4000 zł	0,0 p.p.	0,0 p.p.	-0,3 p.p.	+0,1 p.p.	0,0 p.p.	-0,6 p.p.
Cena 1 mkw. od 4000 zł do 5000 zł	+0,1 p.p.	-0,2 p.p.	<b>-8,3 p.p.</b>	-3,0 p.p.	-0,2 p.p.	-2,0 p.p.
Cena 1 mkw. od 5000 zł do 6000 zł	-0,7 p.p.	<b>-2,2 p.p.</b>	+3,2 p.p.	<b>+4,2 p.p.</b>	<b>+3,8 p.p.</b>	+3,2 p.p.
Cena 1 mkw. od 6000 zł do 7000 zł	<b>-3,7 p.p.</b>	+0,7 p.p.	<b>+4,6 p.p.</b>	<b>-4,9 p.p.</b>	<b>-2,0 p.p.</b>	-2,3 p.p.
Cena 1 mkw. od 7000 zł do 8000 zł	+1,1 p.p.	-1,7 p.p.	+0,6 p.p.	-1,2 p.p.	-1,4 p.p.	<b>-3,3 p.p.</b>
Cena 1 mkw. od 8000 zł do 10 000 zł	<b>+2,4 p.p.</b>	<b>+2,0 p.p.</b>	+0,2 p.p.	+3,1 p.p.	-0,3 p.p.	<b>+4,2 p.p.</b>
Cena 1 mkw. powyżej 10 000 zł	+0,8 p.p.	+1,5 p.p.	0,0 p.p.	+1,8 p.p.	0,0 p.p.	+0,9 p.p.

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

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera lipiec 2017 r.

### **Trwające wakacje raczej nie będą spokojne dla deweloperów**

Pod koniec analizowanego okresu (tzn. II kw. 2017 r.), deweloperzy oraz ich klienci otrzymali informacje, że na wskutek zmian prawnych, w sierpniu prawdopodobnie będą dostępne dodatkowe środki na dopłaty. Dodatkowa suma dofinansowania na 2017 r. nie będzie duża i wyniesie ok. 67 mln zł. Mimo tego, zapowiedź rządu wzbudziła zamieszanie na rynku mieszkaniowym. Nie wiadomo jeszcze, ile osób zrezygnuje z planów ubiegania się o dopłaty na początku 2018 r. i spróbuje szczęścia w sierpniu. Można jednak oczekiwać, że popyt na dopłaty ze strony tych kredytobiorców będzie nieproporcjonalnie wysoki w stosunku do sumy dodatkowych środków.

Niespodziewana decyzja o wznowieniu programu MdM, na pewno zwiększy zainteresowanie ofertą deweloperów w trakcie trwających wakacji. Nie wydaje się jednak, żeby w warunkach tak dużej podaży, przejściowo zwiększony popyt mógł doprowadzić do wzrostów cen najpopularniejszych lokali.

**Andrzej Prajsnar**

RynekPierwotny.pl