



październik 2017

# POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

**metrohouse**  
sprawdzone nieruchomości

**expander**  
Ekspert Finansowy

## KREDYTY HIPOTECZNE



**Jarosław Sadowski**  
Expander Advisors

**Banki nareszcie zaczęły obniżać marże kredytów hipotecznych. W minionym miesiącu swoją ofertę istotnie poprawiły BGŻ BNP Paribas, Bank Pekao i mBank. Taki ruch wynika prawdopodobnie z wrześniowego spadku zainteresowania hipotekami. Zbliża się koniec roku i banki chcą zrealizować założone plany sprzedażowe. Co ciekawe dzięki obniżkom w naszym zestawieniu pojawiła się marża na dawno już nie widzianym poziomie 1,7%.**

W tym roku obserwowaliśmy istotny wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi. Na przykład w lipcu udzielono ich na kwotę aż o 21,7% wyższą niż przed rokiem (wg. BIK). Najnowsze dane, za wrzesień, pokazują już jednak znacznie mniejszy popyt. Co prawda, wartość złożonych wniosków nadal jest wyższa niż przed rokiem, ale już tylko o 3%. To powoduje, że część banków mogła zacząć się obawiać, czy do końca grudnia uda im się zrealizować swój plan, w zakresie wartości udzielonych kredytów. Poprzez obniżki marż najprawdopodobniej chcą przyciągnąć dodatkowych klientów.

Największą obniżkę wprowadził BGŻ BNP Paribas (z 2,2% do 1,8%). Dzięki temu został liderem w naszym zestawieniu kredytów z wysokim (25%) wkładem własnym. Co ciekawe Pekao ofertuje w tym segmencie jeszcze niższą marżę (1,7%), ale po uwzględnieniu założeń naszego rankingu zajęła ona drugie miejsce. Bank Pekao wypada natomiast najtaniej w zakresie kredytów z najniższym (10%) wkładem własnym. Tu ofertuje jednak marżę na poziomie 1,85%. To również rewelacyjny, najlepszy na rynku wynik. Dla porównania średnia dla tego rodzaju kredytów to aż 2,36%. Dla kredytów z wysokim (25%) wkładem średnia marża spadła dzięki obniżkom do 2,09% (z 2,16% we wrześniu). To największy miesięczny spadek od kwietnia 2013 r.

Na koniec warto przypomnieć, że od stycznia po raz ostatni ruszy możliwość uzyskania dopłaty w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Prawdopodobnie zainteresowanie będzie jednak tak duże, że pieniądze mogą się skończyć w 2 tygodnie. Dlatego najlepiej już w listopadzie, a najpóźniej w pierwszej połowie grudnia warto rozpocząć przygotowania do zaciągnięcia kredytu. Teraz więc nastąpił ostatni moment na szukanie wymarzonego mieszkania, które spełni warunki programu

### Tab. 1. Kredyty z wkładem własnym 25%

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

Nazwa banku	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
BGŻ BNP PARIBAS	51 307 zł	1,80%	3,53%
Bank Pekao	55 362 zł	1,70%	3,43%
PKO Bank Polski / PKO Bank Hipoteczny	56 362 zł	1,84%	3,57%
ING Bank Śląski	57 077 zł	1,85%	3,66%
BZ WBK	57 543 zł	2,19%	3,92%
Raiffeisen Polbank	60 159 zł	1,89%	3,62%
Credit Agricole	60 417 zł	2,10%	3,83%
Millennium	60 526 zł	2,20%	3,93%
BOŚ	61 174 zł	2,00%	3,81%
mBank	63 196 zł	2,10%	3,83%
Euro Bank	63 859 zł	2,39%	4,12%
Deutsche Bank	65 093 zł	2,10%	3,83%
Alior Bank	76 221 zł	3,00%	4,73%

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, październik, 2017r.

## **Tab. 2. Kredyty z wkładem własnym 10%**

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

Nazwa banku	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Bank Pekao	58 264 zł	1,85%	3,58%
Millennium	61 684 zł	2,30%	4,03%
PKO Bank Polski / PKO Bank Hipoteczny	61 807 zł	2,01%	3,74%
mBank	63 196 zł	2,10%	3,83%
Euro Bank	66 215 zł	2,57%	4,30%
Raiffeisen Polbank	67 300 zł	2,39%	4,12%
BZ WBK	67 729 zł	2,39%	4,12%
Deutsche Bank	70 399 zł	2,30%	4,03%
BOŚ	73 133 zł	2,20%	4,41%
Alior Bank	80 361 zł	3,30%	5,03%

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, październik, 2017r.

## **Tab. 3. Kredyty w ramach programu Mieszkanie dla młodych**

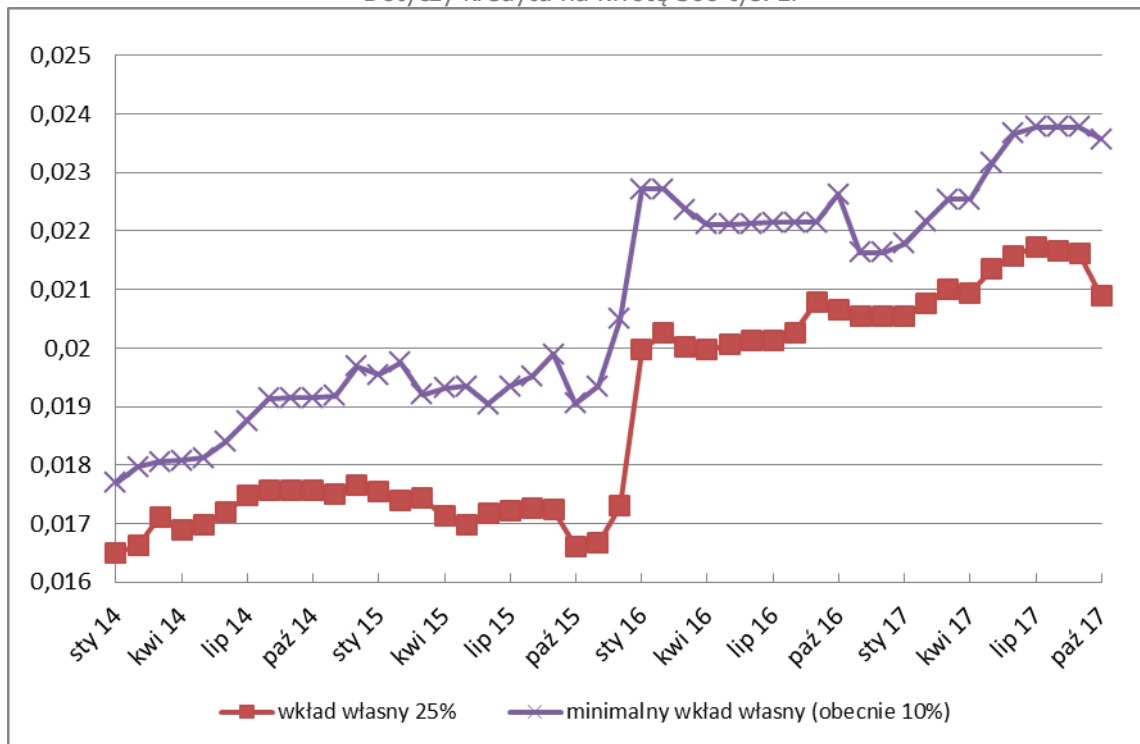
Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 15%, o pozycji decyduje koszt kredytu

Nazwa banku	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Bank Pekao	59 356 zł	1,95%	3,68%
Millennium	61 744 zł	2,30%	4,03%
PKO Bank Polski	61 946 zł	2,11%	3,84%
Euro Bank	66 294 zł	2,57%	4,30%
BZ WBK	66 330 zł	2,39%	4,02%
Raiffeisen Polbank	67 376 zł	2,39%	4,12%
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%

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, październik, 2017r.

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

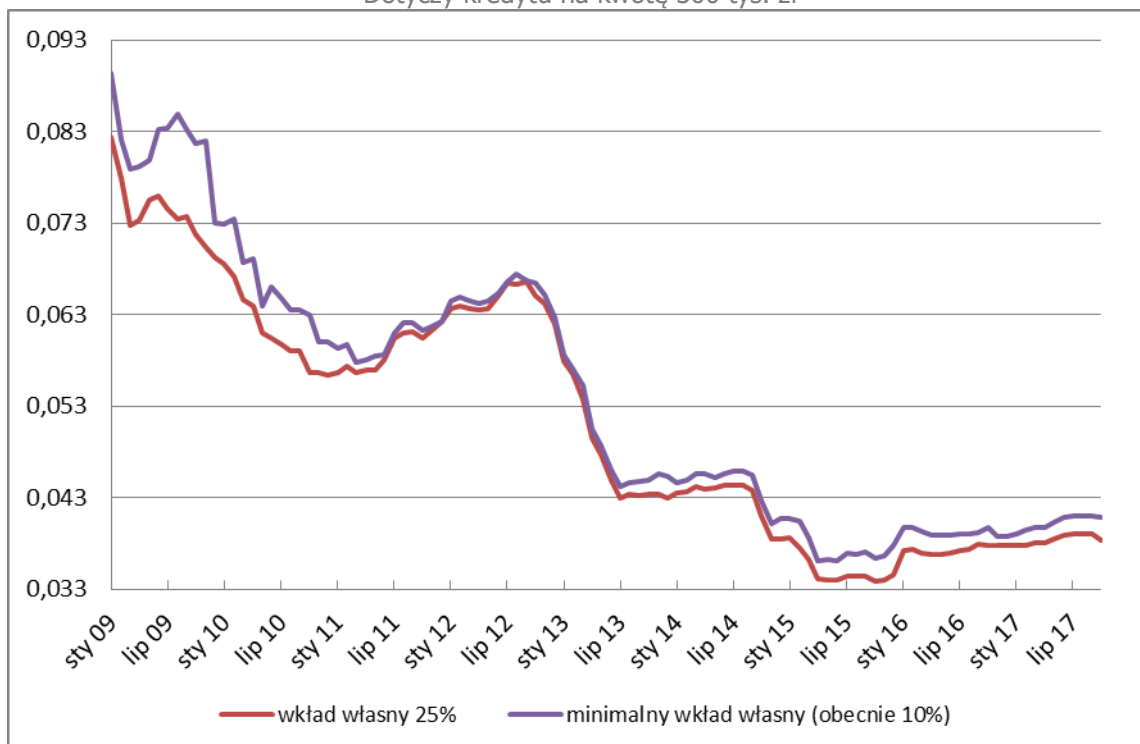
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, październik, 2017r.

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

Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, październik, 2017r.

## CENY TRANSAKCYJNE



**Marcin Jańczuk**  
Metrohouse Franchise

**W dwóch analizowanych miastach ceny transakcyjne mieszkań osiągnęły wartości od kilku lat nie odnotowywane w naszych zestawieniach. W Łodzi jesteśmy bliscy osiągnięcia granicy 4000 zł za m kw., a w Warszawie średnie ceny są coraz bliższe 8000 zł za m kw. Zachowujemy więc standardowe proporcje, w ramach których za równowartość 1 m kw. mieszkania w Warszawie kupujemy dwa w Łodzi.**

W **Łodzi** coraz bardziej zmniejsza się różnica pomiędzy cenami w transakcjach na rynku wtórnym i pierwotnym, co zawsze było charakterystyczną cechą dla tego miasta. Przy średniej cenie nowych mieszkań w Łodzi dochodzącej do 5200 zł za m kw. mamy ceny rynku wtórnego dochodzące do 4000 zł za m kw. (dokładnie 3964 zł). Pamiętajmy, że historycznie długo utrzymywała się tu średnia w okolicach 3500 zł, więc przebicie poziomu 4000 zł będzie można uznać za dość duże wydarzenie na tym rynku, świadczące o wyraźnie postępującym trendzie wzrostowym. W ostatnich transakcjach trudno jest znaleźć propozycje poniżej 3000 zł za m kw., co świadczy o tym, że szczególnie wzrosły ceny najniższego segmentu lokali. Na uwagę zasługuje średnia cena nabywanego mieszkania – prawie 230 tys. zł, co jest wysoką kwotą w porównaniu do dotychczasowych wskazań, zwykle niższych niż 200 tys. zł.

Podobne procentowo wzrosty (o 2,4 proc.) miały miejsce w **Warszawie**, gdzie ceny osiągnęły poziom 7856 zł za m kw. W stolicy powodzeniem cieszą się zwłaszcza mieszkania na Mokotowie, Pradze Południe, Białołęce i Woli. W porównaniu do zeszłego roku odnotowujemy mniejsze zainteresowanie Ursynowem, Śródmieściem i Ochotą. Jest to pochodną wysokich cen lokali w tych dzielnicach. Mimo, iż Białołęka kolejny raz „wygrała” w Antyrankingu Dzielnic Warszawy, publikowanym co roku przez Metrohouse, co wskazuje na to, że klienci nie oczekują przekazywania im ofert sprzedaży z tego rejonu Warszawy, to statystyki sprzedażowe pokazują, że często zmieniamy zdanie i chętnie nabywamy mieszkania w tej dzielnicy. Niewielki wzrost cen odnotowaliśmy także w **Gdańsku i Gdyni**, gdzie obecne ceny wynoszą odpowiednio 5632 i 5608 zł za m kw.

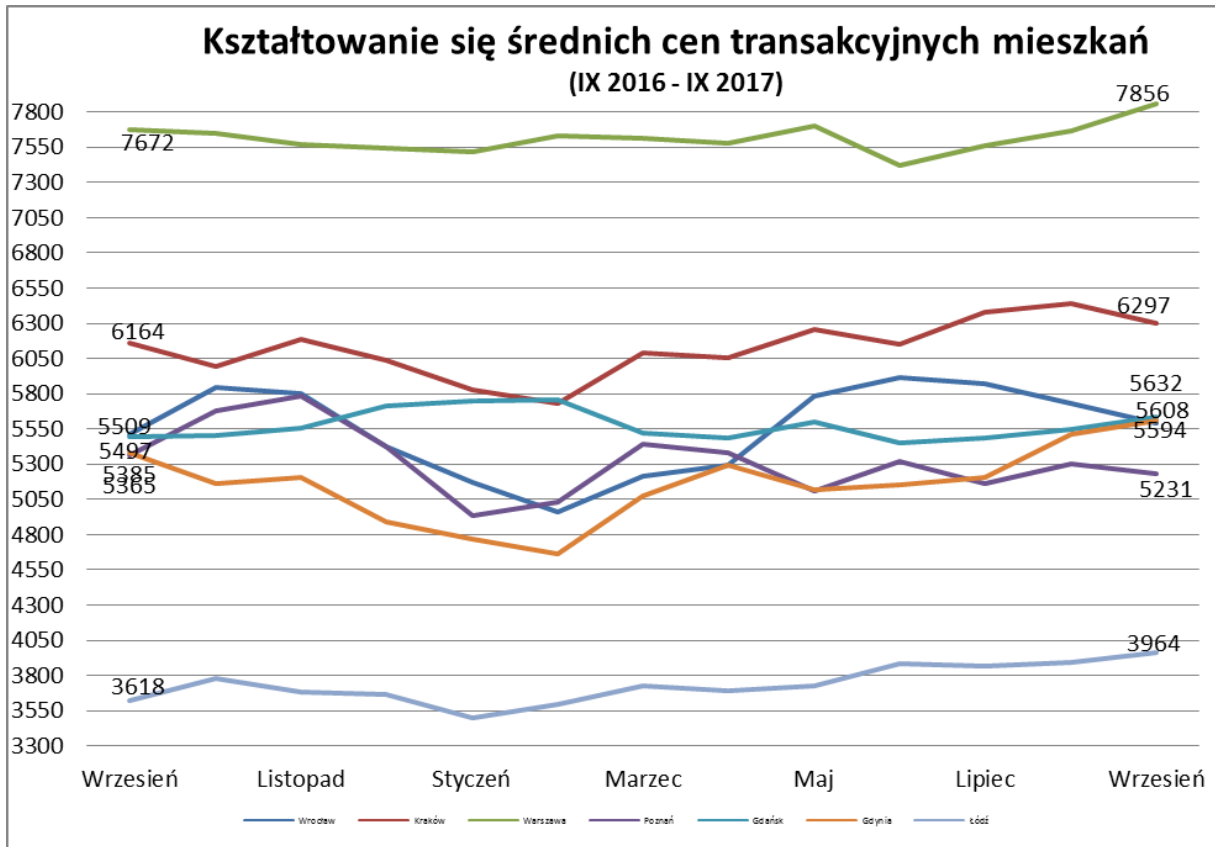
W pozostałych trzech miastach widoczne są nieco niższe ceny niż przed miesiącem. We **Wrocławiu** spadki wyniosły 2,4 proc., jest to więc kontynuacja obniżek sprzed miesiąca. Za m kw. w tym mieście płaciliśmy 5594 zł. Obniżki cen pojawiły się też w **Krakowie**, gdzie średnia kwota za m kw. to 6297 zł. Nadal w porównaniu do innych miast w Krakowie sprzedawane są nieduże mieszkania - średni nabywany metraż wynosi 48 m kw. Jedynym miastem, gdzie ceny są niższe w porównaniu do zeszłego roku jest **Poznań**, gdzie za m kw. płacono 5231 zł za m kw. (2,5 proc. taniej niż we wrześniu 2016 r.).

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

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu VII 2017-IX 2017	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5594	-2,4%	1,5%	368 559 zł	66
Kraków	6297	-2,2%	2,2%	312 450 zł	48
Warszawa	7856	2,4%	2,4%	442 583 zł	57
Poznań	5231	-1,3%	-2,5%	283 342 zł	57
Gdańsk	5632	1,5%	2,4%	330 100 zł	57
Gdynia	5608	1,7%	4,2%	402 286 zł	73
Łódź	3964	2,2%	9,6%	229 412 zł	58

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, październik, 2017r.

**Wykres 3. Średnie ceny transakcyjne mieszkań IX 2016 – IX 2017**



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, październik 2017 r.

**Marcin Jańczuk**  
Metrohouse Franchise S.A



**Andrzej Prajsnar**  
RynekPierwotny.pl

## **RYNEK PIERWOTNY**

**W trzecim kwartale 2017 r. program MdM bardzo krótko wspierał nabywców mieszkań. Mimo tego, deweloperzy nie mogli narzekać na wyniki sprzedażowe. Dobra koniunktura zachęciła inwestorów mieszkaniowych do rozpoczęcia rekordowej liczby projektów deweloperskich. Warto sprawdzić, jak w tych warunkach prezentowały się ceny nowych mieszkań na sześciu największych rynkach pierwotnych.**

### **Nowy metraż najbardziej podrożał w Poznaniu oraz w Łodzi**

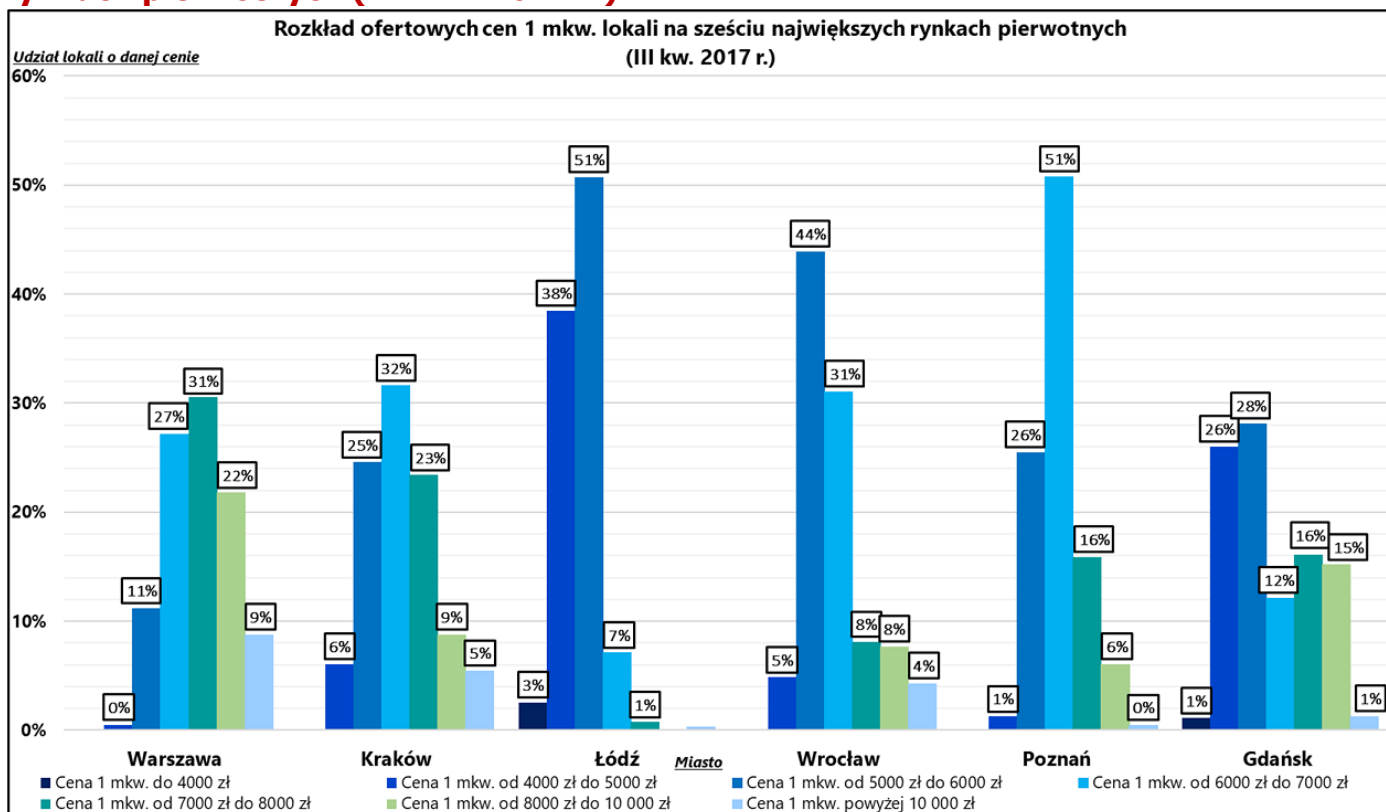
Portal RynekPierwotny.pl podobnie jak w poprzednich kwartałach, sprawdził zmiany średnich cen ofertowych 1 mkw. na sześciu największych rynkach pierwotnych (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań i Gdańsk). Te kwartalne zmiany przedstawiają się następująco:

- ✓ Warszawa - 7 681 zł (+0,73% względem II kw. 2017 r.)
- ✓ Kraków - 6 877 zł (+0,74%)
- ✓ Łódź - 5 177 zł (+1,28%)
- ✓ Wrocław - 6 447 zł (-1,14%)
- ✓ Poznań - 6 543 zł (+2,70%)
- ✓ Gdańsk - 6 194 zł (-0,52%)

Dane RynekPierwotny.pl wskazują, że kwartalny wzrost cen przekroczył jeden procent tylko na terenie Łodzi (+1,28% względem II kw. 2017 r.) oraz Poznania (+2,70%). Tych dwóch mniejszych rynków dotyczyły również najbardziej znaczące wahania podaży. W ujęciu kwartalnym, łódzki rynek pierwotny „urósł” aż o 15%. Analogiczny wzrost dotyczący Poznania wyniósł 12% względem II kw. 2017 r. W przypadku pozostałych metropolii, zmiany podaży były następujące: Warszawa (-1%), Kraków (-6%), Wrocław (-5%) i Gdańsk (-2%).

W przypadku Łodzi oraz Poznania, dużym wzrostom podaży towarzyszyła również widoczna zmiana rozkładu cen nowych lokali. Warto zwrócić uwagę, że nowe mieszkania z ceną ofertową od 5000 zł/mkw. do 6000 zł/mkw. stanowią już ponad połowę oferty łódzkich deweloperów. W przypadku Poznania, zdecydowanie najbardziej popularne są lokale deweloperskie kosztujące 6000 zł/mkw. - 7000 zł/mkw. (udział: 51% w III kw. 2017 r.). Trzeba podkreślić, że to właśnie Poznań, a nie Kraków lub Wrocław wyróżnia się największym udziałem mieszkań z ceną ofertową 6000 zł/mkw. - 7000 zł/mkw. W porównaniu z innymi metropoliami, Poznań i Łódź cechuje się największym skupieniem oferty wokół jednego przedziału cenowego. Znacznie bardziej zdywersyfikowana jest na przykład oferta deweloperska z Warszawy i Krakowa (patrz poniższy wykres).

## Wykres 4. Rozkład ofertowych cen 1 mkw. lokali na sześciu największych rynkach pierwotnych (III kw. 2017 r.)



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.pl



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera październik 2017 r.

### Łódź staje się coraz „droższym” rynkiem dla nabywców mieszkań

W nawiązaniu do powyższego wykresu, ciekawie przedstawiają się zmiany udziału procentowego lokali z poszczególnych grup cenowych (patrz poniższa tabela). Informacje zaprezentowane w poniższym zestawieniu potwierdzają, że najbardziej zmieniła się struktura cenowa łódzkiego i poznańskiego rynku. W przypadku Łodzi, mieliśmy do czynienia z dużym spadkiem udziału nowych lokali o cenie 4000 zł/mkw. - 5000 zł/mkw. (-7,3 punktu procentowego - p.p.) i wzrostem odsetka mieszkań deweloperskich kosztujących od 5000 zł/mkw. do 6000 zł/mkw. (+9,0 p.p.). Jeżeli chodzi o poznański rynek pierwotny, to uwagę zwraca przede wszystkim spadek udziału lokali z ceną 5000 zł/mkw. - 6000 zł/mkw. (-8,9 p.p.) i wzrost znaczenia rynkowego mieszkań kosztujących 7000 zł/mkw. - 8000 zł/mkw. (+5,9 p.p.). Informacje z poniższej tabeli tłumaczą analizowane wcześniej wzrosty średniej ceny ofertowej w Poznaniu i Łodzi. Zmiany dotyczące Łodzi mają bardziej długookresowy charakter i mogą być zaskakujące dla potencjalnych nabywców mieszkań.



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

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

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.pl



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera październik 2017 r.

#### **W IV kw. 2017 roku wiele osób zarezerwuje dotowane lokale...**

Stosunkowo niewielkie zmiany średnich ofertowych cen nowych lokali w trzecim kwartale, stanowią pewną zapowiedź sytuacji z ostatnich trzech miesięcy 2017 r. W tym okresie również nie można się spodziewać bardzo dużych wzrostów przeciętnych stawek za 1 mkw. nowego metrażu. Popytową presję na wzrost cen, ogranicza przede wszystkim rekordowo wysoka podaż. Warto wspomnieć, że w sierpniu 2017 r. liczba nowych mieszkań deweloperskich rozpoczętych w ciągu ostatnich 12 miesięcy, osiągnęła poziom około 100 000. To wynik wyraźnie większy niż rekord z poprzedniego boomu deweloperskiego (lata 2006 - 2008).

Transakcje na rynku pierwotnym w IV kw. 2017 roku, na pewno będą po części związane ze zbliżającym się odblokowaniem ostatnich środków na dopłaty mieszkaniowe (381 mln zł). Fundusze z programu MdM, znów staną się dostępne na początku 2018 r. Osoby poważnie liczące na rządowe dofinansowanie, jeszcze przed Świętami Bożego Narodzenia sfinalizują wszystkie potrzebne formalności, aby już 2 lub 3 stycznia 2018 r. złożyć wniosek o dopłatę mieszkaniową.

**Andrzej Prajsnar**  
RynekPierwotny.pl