



styczeń 2018

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Ekspert Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



Jarosław Sadowski
Expander Advisors

W ostatnim czasie mieliśmy wyjątkowo dużo istotnych wydarzeń dotyczących kredytów hipotecznych. Błyskawicznie wykorzystano ostatnią pulę dopłat w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Pojawiła się również wypowiedź prezesa NBP, sugerująca, że stopy procentowe być może pozostaną na obecnym poziomie w 2019 r. Poza tym, istotnie spadł kurs franka szwajcarskiego.

Dla osób planujących zakup nieruchomości na kredyt najważniejszą informacją jest zapewne wypowiedź prezesa NBP Adama Glapińskiego. Zasugerował on, że stopy procentowe nie wzrosną nie tylko w tym roku, ale być może również w 2019 r. To bardzo dobra wiadomość zarówno dla tych, którzy dopiero zamierzają się zadłużyć jak i tych, którzy już spłacają kredyty w złotych. Dotychczas panowało przekonanie, że pierwszą podwyżkę stóp zobaczymy w IV kwartale 2018r., a kolejne w przyszłym. Każda podwyżka oznacza nie tylko, że wzrosną raty, ale również, że kredyt stanie się trudniej dostępny. Jeśli wspomniana zapowiedź się sprawdzi, to dłużej będziemy mogli cieszyć się z tanich kredytów i ich dość dobrej dostępności.

Nie są już jednak dostępne kredyty z dopłatą, udzielane w ramach programu „Mieszkanie dla młodych. W zaledwie dwa dni Polacy zarezerwowali aż 380 mln zł. Obecnie nie ma więc już możliwości uzyskania rządowego wsparcia na zakup nieruchomości. W przyszłości dopłaty być może ponownie się pojawią, ale już nie do kredytów lecz do oszczędności gromadzonych na tzw. Indywidualnych Kontach Mieszkaniowych (IKM). Osoby, które systematycznie będą tam wpłacały pieniądze z myślą o kupnie mieszkania czy budowie domu, mają otrzymywać nie tylko odsetki zwolnione z podatku, ale również dopłatę od Państwa. Poza tym działa już również program Mieszkanie Plus. W jego przypadku nie są wypłacane dopłaty, lecz można dość tanio wynająć mieszkanie i powoli stawać się jego właścicielem.

Istotnym wydarzeniem jest również trzecia rocznica tzw. czarnego czwartku, kiedy z dnia na dzień frank wzrósł z 3,54 zł do 4,31 zł (w trakcie dnia kosztował nawet ponad 5 zł). Na szczęście kurs spadł obecnie do poziomu ok. 3,53 zł. Bardzo niskie są również stopy procentowe w Szwajcarii. W rezultacie, rata jest dziś o 130 zł niższa niż przed czarnym czwartkiem. W przypadku kredytu na kwotę 300 000 zł ze stycznia 2008 r. wynosi ona obecnie 1602 zł. Tymczasem 14 stycznia 2015 r. było to 1732 zł, a 15 stycznia 2015 r. aż 2108 zł. Niestety, problemem pozostaje wciąż wysokie zadłużenie frankowiczów, które w większości przypadków nadal przekracza wypłaconą kwotę kredytu.

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 spłaty	Marża	Oprocentowanie
BGŻ BNP PARIBAS	51 163 zł	1,80%	3,52%
Raiffeisen Polbank	56 149 zł	1,69%	3,41%
PKO Bank Polski	56 217 zł	1,84%	3,56%
Bank Pekao	56 663 zł	1,80%	3,52%
Millennium	56 961 zł	2,20%	3,92%
ING Bank Śląski	57 077 zł	1,85%	3,66%
mBank	59 111 zł	1,99%	3,72%
BOŚ	61 174 zł	2,00%	3,81%
Euro Bank	63 690 zł	2,39%	4,11%
Credit Agricole	64 205 zł	1,90%	3,62%
BZ WBK	65 043 zł	2,19%	3,92%
Deutsche Bank	65 093 zł	2,10%	3,83%
Alior Bank	74 325 zł	3,00%	4,72%

Zródło: Raport Metrohouse i Expandera, styczeń, 2018r.

Tab. 2. Kredyty z wkładem własnym 10%

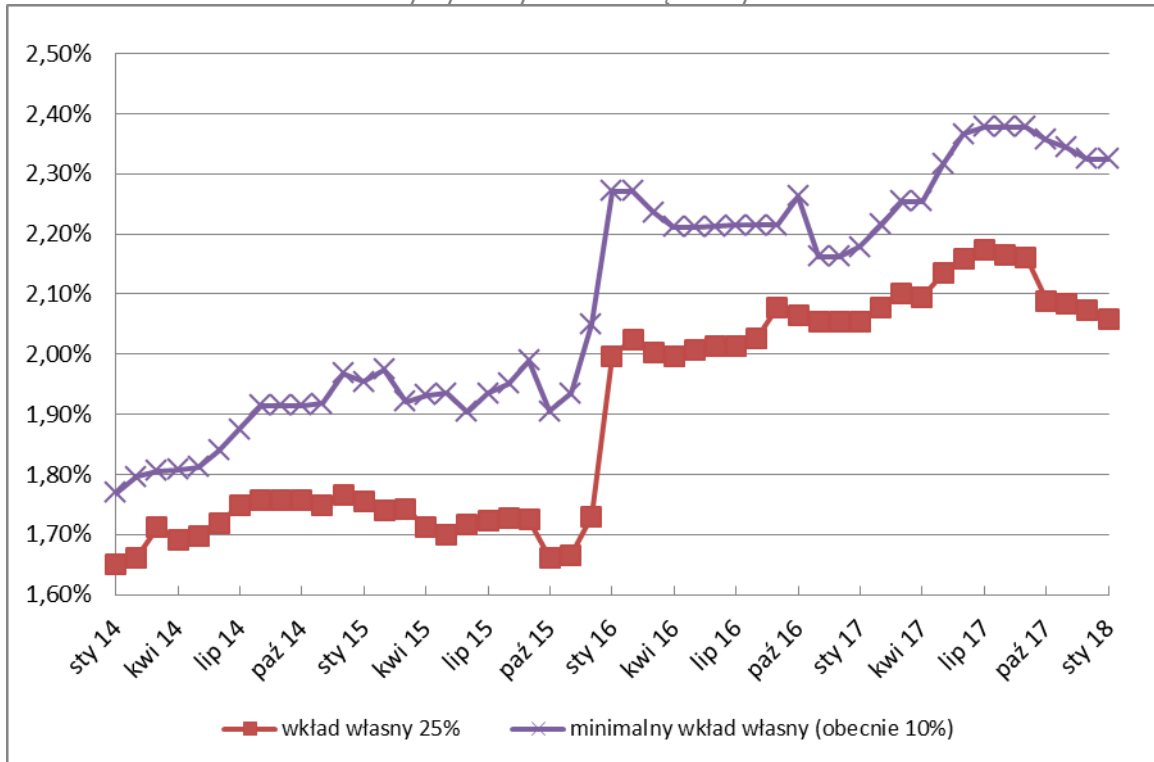
Kredyt na kwotę 300 tys. zł, o pozycji decyduje koszt kredytu

Nazwa banku	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach spłaty	Marża	Oprocentowanie
Bank Pekao	58 862 zł	1,90%	3,62%
mBank	59 061 zł	1,99%	3,72%
PKO Bank Polski	61 661 zł	2,01%	3,73%
Millennium	61 684 zł	2,30%	4,02%
Euro Bank	66 010 zł	2,57%	4,29%
Raiffeisen Polbank	66 075 zł	2,39%	4,11%
BZ WBK	67 729 zł	2,39%	4,12%
Credit Agricole	68 149 zł	2,10%	3,82%
Deutsche Bank	70 399 zł	2,30%	4,03%
Alior Bank	78 352 zł	3,30%	5,02%

Zródło: Raport Metrohouse i Expandera, styczeń 2018r.

Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych

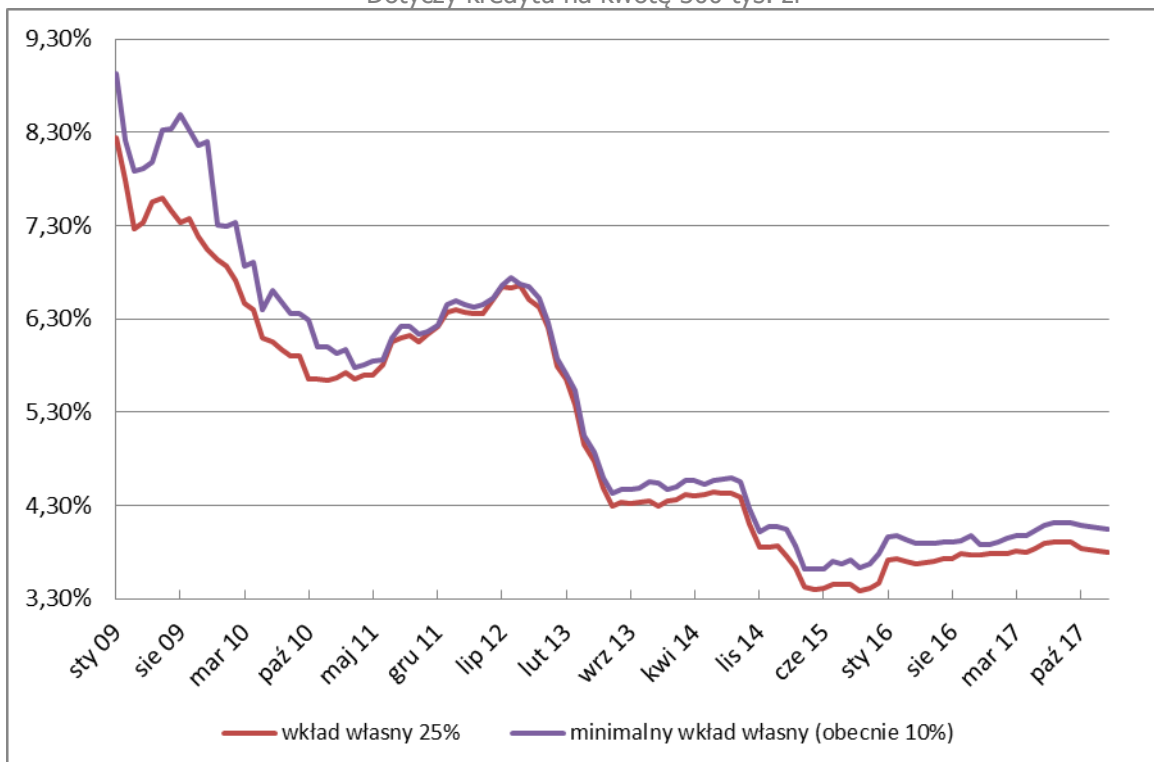
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, styczeń 2018r.

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych

Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, styczeń 2018r.

RYNEK WTÓRNY – CENY TRANSAKCYJNE



Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise

Końcówka roku na rynku wtórnym mieszkań upłynęła pod znakiem obniżek cen transakcyjnych. Największe zmiany nastąpiły w Łodzi, gdzie nabywcy powrócili do zakupu tańszych mieszkań. Spadki odczuwalne były też w Gdyni i Poznaniu. Kwoty sprzed miesiąca zostały zachowane jedynie w Krakowie.

O ile w ostatnich miesiącach tematem przewodnim raportu były znaczące podwyżki cen w **Łodzi**, które przekroczyły poziom nawet 4000 zł za m kw., to w grudniu kupujący celowali w znacznie tańsze segmenty mieszkań. Dzięki temu ceny w Łodzi wyniosły średnio 3726 zł za m kw., a średnia cena za mieszkanie spadła ponownie poniżej 200 tys. zł. Najniższe ceny w transakcjach zaczynały się od 2500 zł, choć najczęściej transakcji zostało przeprowadzonych w przedziałach 3300-4000 zł. Tylko nieliczne mieszkania sprzedawano za więcej niż 5000 zł za m kw. Z uwagą będziemy śledzić łódzki rynek. Sukcesywne wzrosty cen nie zapowiadały powrotu do kwot utrwalonych wcześniej, ale jak widać mieszkania o lepszym standardzie nie są tak rozchwytywane jak lokale, które w zamian za możliwość tańszego zakupu trzeba jeszcze doinwestować.

Odpowiednio o 3,9 i 3,8 proc. mniej płaciliśmy za mieszkania w **Poznaniu i Gdyni**. Okazuje się, że w przypadku Poznania średnie ceny odnotowywane w IV kw. są niższe o 3,5 proc. od tych w analogicznym okresie zeszłego roku. Pewien wpływ na taki stan rzeczy ma konstrukcja analizowanych transakcji, gdzie przeważały duże mieszkania, w których cena m kw. jest z reguły niższa niż przy standardowych mieszkaniach dwupokojowych. Tymczasem Gdynia w ostatnich miesiącach przyzwyczała nas do niższych cen w transakcjach. Tym razem za m kw. płacimy już tylko 4850 zł. Jest to oczywiście średnia kwota. Na rynku jest dużo ofert znacznie droższych, ale jak widać nie cieszą się dużym uznaniem klientów, którzy poszukują głównie lokali o znacznie niższych cenach.

Tab. 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań XII 2017 r.

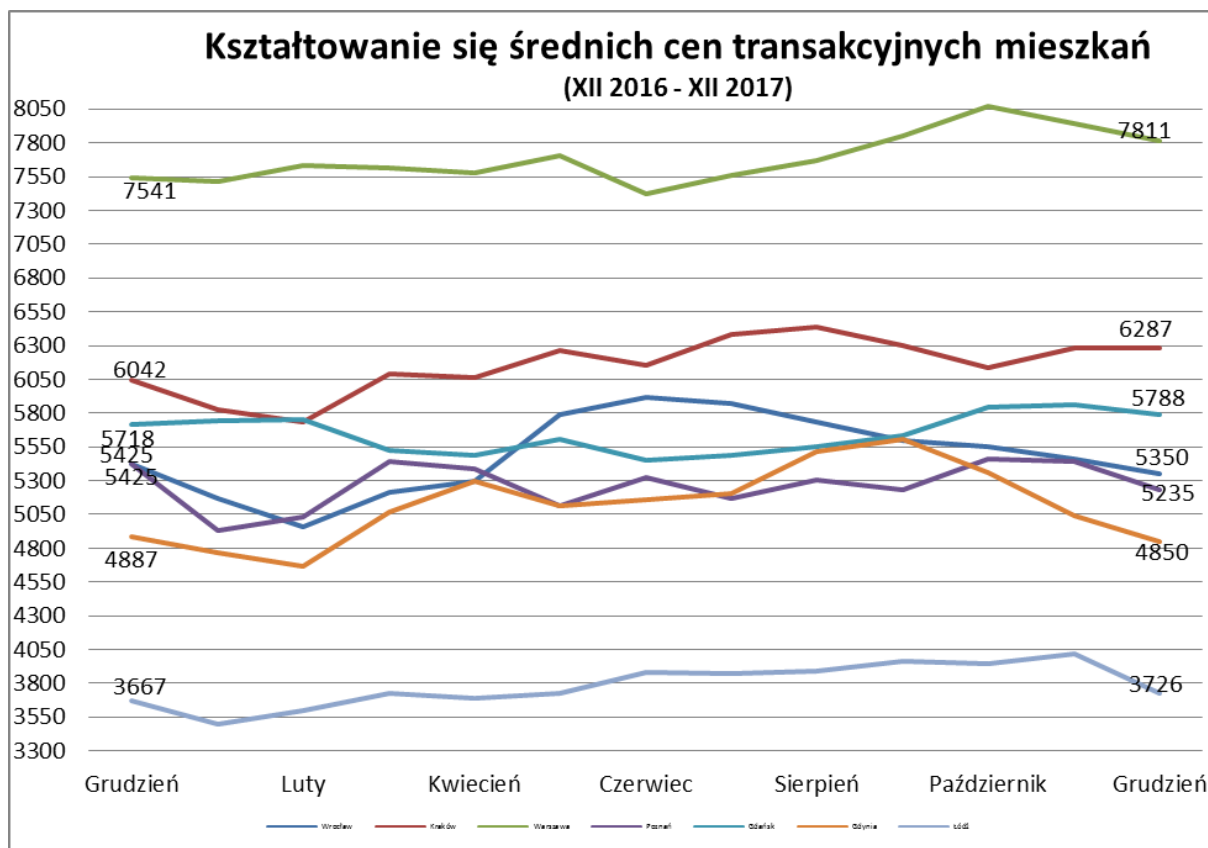
Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu X 2017-XII 2017	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5350 zł	-2,1%	-1,4%	317 800 zł	60 m kw.
Kraków	6287 zł	0,0%	4,0%	346 700 zł	57 m kw.
Warszawa	7811 zł	-1,6%	3,6%	436 200 zł	57 m kw.
Poznań	5235 zł	-3,9%	-3,5%	356 000 zł	69 m kw.
Gdańsk	5788 zł	-1,3%	1,2%	300 000 zł	54 m kw.
Gdynia	4850 zł	-3,8%	-0,7%	276 200 zł	56 m kw.
Łódź	3726 zł	-7,3%	1,6%	194 700 zł	52 m kw.

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, styczeń 2018r.

W dalszej kolejności obniżki cen zauważalne były we **Wrocławiu**, gdzie ceny w porównaniu do notowań z zeszłego miesiąca spadły o 2,1 proc. Obecna kwota za m kw. (5350 zł) jest niższa od odczytu sprzed 12-stu miesięcy o 1,4 proc. Nieco mniej płaciliśmy za mieszkania kupowane w **Warszawie** (-1,6 proc.) i **Gdańsku** (-1,3 proc.). W stolicy najniższe ceny m kw. rozpoczynały się już od 5000 zł, ale jednocześnie co 10-ta transakcja charakteryzowała się ceną wyższą niż 10 000 zł za m kw. Natomiast w Gdańsku znajdziemy transakcje w cenach niższych niż 4500 zł, choć i tu pojawiają się mieszkania o cenach przekraczających 9 000 zł.

Jedynym miastem, gdzie ceny nie uległy zmianie jest **Kraków**. W ostatnich transakcjach średnia wyniosła 6287 zł za m kw. i jest to o 4 proc. więcej niż przed rokiem.

Wykres 3. Średnie ceny transakcyjne mieszkań XII 2016 – XII 2017



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, styczeń 2018r.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.

RYNEK PIERWOTNY – CENY OFERTOWE



Andrzej Prajsnar
RynekPierwotny.pl

Ostatni kwartał 2017 roku z pewnością był bardzo ciekawym okresem na krajowym rynku deweloperskim. Upłynął on pod znakiem oczekiwania na ostatnie dopłaty z MdM-u. Przezorni kredytobiorcy już w październiku lub listopadzie załatwiali wszystkie niezbędne formalności. Takie osoby miały szansę na otrzymanie dopłaty z ostatniej styczniowej puli. Nie tylko wyprzedaż dotowanych mieszkań, spowodowała wzrost ofertowych cen nowego metrażu w największych miastach. Pewne znaczenie miała również polityka deweloperów, którzy teraz stawiają na sprzedaż nieco droższych lokali.

We wszystkich metropoliach podrożały nowe mieszkania

Analizę cenową dotyczącą ostatniego kwartału 2017 roku warto rozpocząć od sprawdzenia zmian średniej ofertowej ceny za 1 m kw. nowego lokalu.

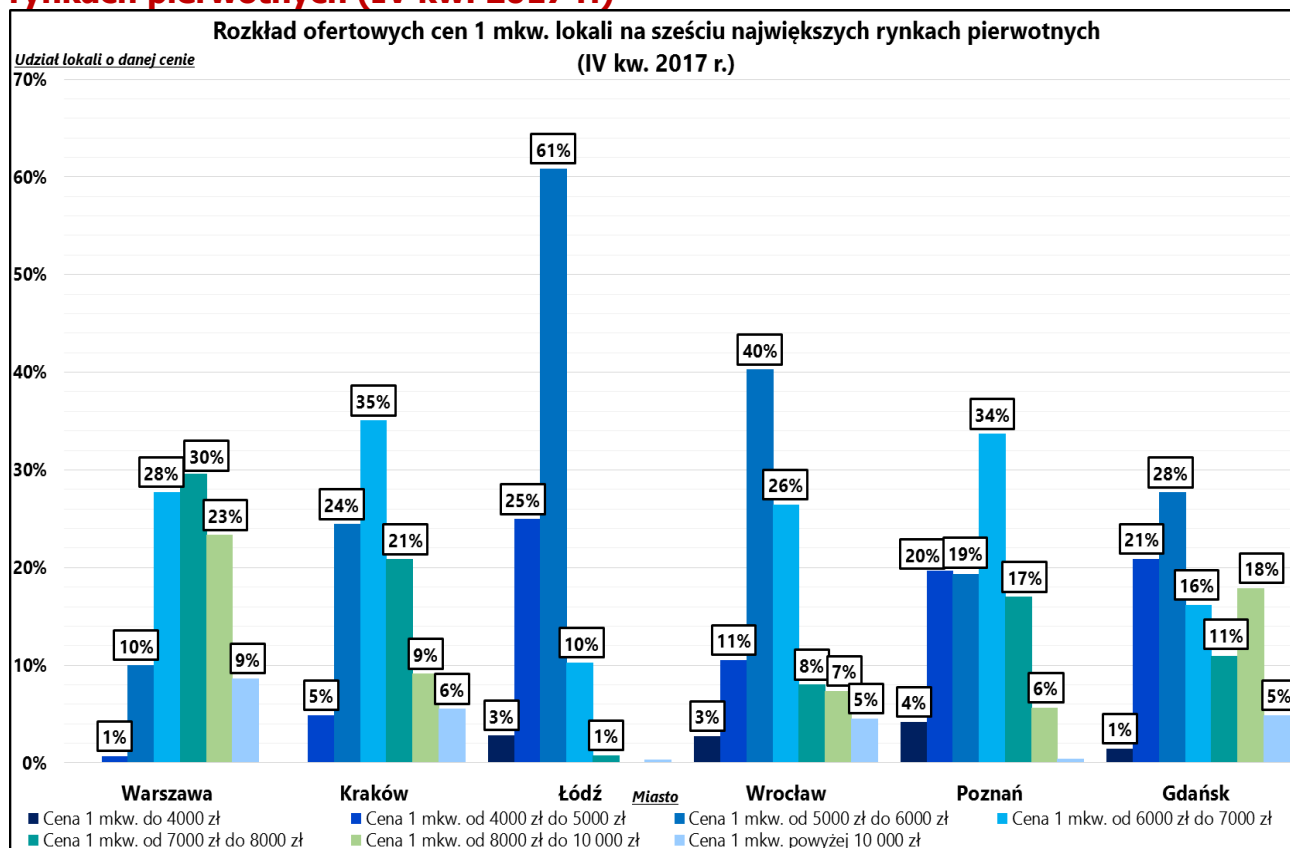
Dane portalu RynekPierwotny.pl wskazują, że pod koniec minionego roku ta cena wyniosła:

- ✓ **Warszawa - 7724 zł/m kw. (+0,8% względem III kw. 2017 r.)**
- ✓ Kraków - 6894 zł/m kw. (+1,2%)
- ✓ **Łódź - 5317 zł/m kw. (+2,8%)**
- ✓ Wrocław - 6310 zł/m kw. (+1,9%)
- ✓ Poznań - 6135 zł/m kw. (+0,9%)
- ✓ Gdańsk - 6559 zł/m kw. **(+8,0%)**

Nietrudno zauważyć, że podwyżki w cennikach deweloperów, dotyczyły wszystkich analizowanych metropolii. Skala tych dodatnich zmian cenowych okazała się jednak bardzo zróżnicowana (od +0,8% w Warszawie do +8,0% dla Gdańska). W zasadzie tylko dwa miasta (Łódź i Gdańsk) cechowały się ponadprzeciętnymi wzrostami średniej ofertowej ceny za 1 mkw. nowego mieszkania. W toku dalszej analizy (patrz poniższa tabela), będzie można wytłumaczyć tak duże kwartalne wzrosty.

Na uwagę zasługuje również struktura cenowa poszczególnych rynków pierwotnych z IV kw. 2017 roku, którą przedstawiliśmy na poniższym wykresie. Na tle pozostałych dużych miast, szczególnie wyróżnia się Łódź. W tej metropolii, mieszkania kosztujące od 5000 zł/m kw. do 6000 zł/m kw. stanowią aż 61% oferty deweloperów (dane z IV kw. 2017 r.). Rozkład cenowy pozostałych miast, jest o wiele bardziej równomierny (patrz poniższy wykres).

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



Gdański i łódzki rynek pierwotny zmienił swoje oblicze ...

Skalę kwartalnych wzrostów cen nowych mieszkań (np. w Gdańsku), można łatwo wytłumaczyć przy pomocy poniższej tabeli. Prezentuje ona zmiany udziału nowych lokali z poszczególnych grup cenowych (względem III kw. 2017 r.). Z takimi bardzo dużymi zmianami mieliśmy do czynienia w przypadku Łodzi oraz Gdańska. Od października do grudnia 2017 r. widoczny był spadek udziału łódzkiej nowej „M” z ceną 4000 zł/m kw. – 5000 zł/m kw. (-13,0 punktów procentowych – p.p.) oraz równoczesny wzrost odsetka mieszkań kosztujących 5000 zł/m kw. – 6000 zł/m kw. (+10,3 p.p.). Na terenie Gdańska, spadek udziału lokali z ceną 4000 zł/m kw. – 5000 zł/m kw. (-13,4 p.p.), skutkowało wzrostem odsetka prawie wszystkich droższych mieszkań. Taka sytuacja w połączeniu z dużym spadkiem podaży, sugeruje wyprzedzanie tańszych ofert (związaną m.in. z MdM-em). Natomiast w przypadku Łodzi miała miejsce zmiana skutkująca wyraźnym wzrostem podaży i zastąpieniem sprzedanych lokali (cena: 4000 zł/m kw. – 5000 zł/m kw.) przez droższe propozycje (5000 zł/m kw. – 6000 zł/m kw.).

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

Nazwa miasta →	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław	Poznań	Gdańsk
Zmiana udziału lokali z podaną ceną brutto (punkty procentowe - p.p.) w stosunku do III kw. 2017 r.						
Cena 1 m kw. do 4000 zł	0,0 p.p.	0,0 p.p.	-0,9 p.p.	+0,5 p.p.	+0,5 p.p.	-0,7 p.p.
Cena 1 m kw. od 4000 zł do 5000 zł	0,0 p.p.	-0,6 p.p.	-13,0 p.p.	-0,8 p.p.	+1,1 p.p.	-13,4 p.p.
Cena 1 m kw. od 5000 zł do 6000 zł	-1,8 p.p.	-2,0 p.p.	+10,3 p.p.	-2,6 p.p.	-2,2 p.p.	+3,7 p.p.
Cena 1 m kw. od 6000 zł do 7000 zł	-0,5 p.p.	+2,1 p.p.	+3,6 p.p.	-0,2 p.p.	-5,0 p.p.	+6,9 p.p.
Cena 1 m kw. od 7000 zł do 8000 zł	0,0 p.p.	-0,8 p.p.	0,0 p.p.	+1,4 p.p.	+4,8 p.p.	-2,2 p.p.
Cena 1 m kw. od 8000 zł do 10 000 zł	+2,6 p.p.	+0,2 p.p.	0,0 p.p.	+1,0 p.p.	+0,8 p.p.	+1,8 p.p.
Cena 1 m kw. powyżej 10 000 zł	-0,3 p.p.	+1,2 p.p.	-0,1 p.p.	+0,7 p.p.	+0,1 p.p.	+3,9 p.p.

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, styczeń 2018r.

Deweloperzy będą stawiać na nieco „droższe” inwestycje

Zastępowanie sprzedanych i tańszych mieszkań (często kwalifikujących się do programu MdM) przez droższe lokale z kolejnych inwestycji, nie tylko w przypadku Łodzi skutkuje wzrostem średniej ofertowej ceny 1 m kw. Na znacznie większych rynkach (m.in. warszawskim oraz krakowskim), takie zmiany struktury cenowej zachodzą jednak w mniej gwałtowny sposób.

Po zakończeniu dopłat z MdM-u można spodziewać się, że lokale z wyższej półki cenowej, zwiększą swój udział w ofercie deweloperskiej. Taki proces związany z nakierowywaniem oferty na nieco zamożniejszego, klienta rozpoczął się już w 2017 roku, kiedy inwestorzy nie mogli liczyć na duże wsparcie ze strony MdM-u. W warunkach obecnej, bardzo wysokiej podaży rynkowej, osoby szukające tańszego mieszkania deweloperskiego, nie muszą jednak obawiać się trudności ze znalezieniem odpowiedniego lokum.