



kwiecień 2018

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Ekspert Finansowy



KREDYTY HIPOTECZNE

W ostatnim czasie zainteresowanie kredytami hipotecznymi jest ogromne. W I kwartale wypłacona kwota wyniesie ok. 12 mld zł. Będzie to więc jeden z najlepszych pierwszych kwartałów w historii. Podobny wynik dotychczas udało się osiągnąć tylko trzy razy – w 2007 r., 2008 r. i 2011 r. Wart odnotowania jest również spadek kursu franka szwajcarskiego poniżej poziomu 3,50 zł.

Na tak duże zainteresowanie kredytami hipotecznymi składa się kilka czynników. Z jednej strony mamy rekordowo niskie stopy procentowe, które zgodnie z zapowiedziami prezesa NBP nie wzrosną w najbliższych latach. Kredyty są więc tanie i dość łatwo dostępne. Jednocześnie Polacy nie boją się zadłużać. Dobra sytuacja gospodarcza bezpośrednio przekłada się bowiem na wyższe wynagrodzenia i niskie bezrobocie, co daje poczucie bezpieczeństwa.

Nie bez znaczenia jest też fakt, że Polska jest na drugim miejscu w UE - zaraz po Rumunii - pod względem odsetka ludności żyjącego w przeludnionych mieszkaniach. Nic więc dziwnego, że przy tak sprzyjającej sytuacji na rynku, wielu Polaków decyduje się wykorzystać szansę na poprawę swoich warunków mieszkaniowych.

Co nas czeka w przyszłości

Przyszłość w dużej mierze zależy od tego, czy podobnie jak w 2008 r. nie pojawi się jakieś zagrożenie zewnętrzne, które zepsuje dobrą koniunkturę. Jeśli się utrzyma, to coraz więcej osób będzie decydowało się na zakup mieszkania lub budowę domu. Właściwie to już się dzieje. Oprócz tego, że bardzo szybko rośnie wartość udzielanych kredytów, to jednocześnie w styczniu i lutym rozpoczęto aż o 20% więcej budów niż przed rokiem.

Frank coraz tańszy

Dla wielu osób już spłacających kredyty bardzo dobrą informacją jest spadek kursu franka szwajcarskiego poniżej poziomu 3,50 zł. Co ciekawe przy obecnym kursie (3,48 zł) poziom raty zbliża się do tego, ile wynosiła ona w momencie wypłaty kredytu. Dla przykładu przy długu wypłaconym w styczniu 2008 r. na kwotę 300 000 zł na 30 lat, rata wynosi obecnie 1580 zł, czyli jest o zaledwie 46 zł wyższa niż na początku. Jest tak, mimo że kurs jest o 60% wyższy niż w dniu wypłaty takiego kredytu. Rata jest jednak niska dzięki temu, że oprocentowanie wynosi zaledwie 0,66%. Początkowo było to 4,16%. Spadek kursu wpływa również na to, że obniża się zadłużenie wyrażone w złotych. Niestety, mimo ponad 10 lat spłaty, wciąż jest ono wyższe niż wypłacona kwota 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
Raiffeisen Polbank	55 859 zł	1,69%	3,39%
PKO Bank Polski	55 928 zł	1,84%	3,54%
ING Bank Śląski	56 268 zł	1,85%	3,63%
BGŻ BNP PARIBAS	57 163 zł	1,80%	3,52%
Bank Pekao	57 361 zł	1,85%	3,56%
BZ WBK	57 443 zł	1,99%	3,69%
Millennium	60 090 zł	2,20%	3,90%
mBank	61 051 zł	2,05%	3,77%
BOŚ	61 174 zł	2,00%	3,81%
Euro Bank	63 710 zł	2,39%	4,09%
Deutsche Bank	65 093 zł	2,10%	3,83%
Alior Bank	74 325 zł	3,00%	4,72%

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

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	59 574 zł	1,85%*	3,56%*
mBank	60 791 zł	2,05%	3,77%
Millennium	61 246 zł	2,30%	4,00%
PKO Bank Polski	61 370 zł	2,01%	3,71%
Raiffeisen Polbank	62 863 zł	2,19%	3,89%
Euro Bank	67 543 zł	2,67%	4,37%
BZ WBK	67 574 zł	2,39%	4,09%
Deutsche Bank	70 399 zł	2,30%	4,03%
Alior Bank	78 352 zł	3,30%	5,02%

** przez pierwsze 51 miesięcy marża wynosi 2,05%, a oprocentowanie 3,76%*

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Jarosław Sadowski
Expander Advisors Sp. z o.o.

CENY TRANSAKCYJNE



Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise

Początek wiosny to na rynku mieszkaniowym okres wzrostów cen. W każdym z analizowanych przez nas miast średnie kwoty po jakich nabywamy lokale były wyższe niż przed rokiem. Taka sytuacja nie jest zaskakująca, biorąc pod uwagę utrzymujący się na wysokim poziomie popyt na mieszkania generowany przez inwestorów. Przyspieszenie decyzji o zakupie nieruchomości może być także pochodną perturbacji związanych z wdrożeniem programu Mieszkanie Plus.

II kwartał roku zazwyczaj jest postrzegany jako okres obfitujący w transakcje. Wprawdzie w zeszłym roku według statystyk Metrohouse przewagę pod względem liczby nawiązanych transakcji osiągnął I kwartał, ale to i tak wiosenne miesiące są zwykle najbardziej znaczące dla rynku nieruchomości.

Największe wzrosty cen nabywanych lokali w odniesieniu do zeszłego miesiąca odnotowaliśmy w **Łodzi**, gdzie nabywcy płacili średnio 3883 zł, czyli 3,7 proc. więcej niż w lutym. Próżno szukać wśród transakcji cen niższych niż 3000 zł za m kw., co jeszcze dość niedawno było dość częstym widokiem na listach sprzedażowych. Większość transakcji zamyka się w kwotach 3300-4300 zł za m kw., choć zdarzają się też mieszkania sprzedawane w kwotach dochodzących do 6000 zł za m kw. W dalszym ciągu dużą popularnością cieszą się lokale dwu i trzypokojowe. Średni metraż mieszkania w transakcjach z I kw. br. wyniósł 51 m kw. Warto zwrócić uwagę, że w analogicznym okresie zeszłego roku nabywcy przeprowadzali transakcje na mieszkaniach tańszych średnio o 8 proc.

Zauważalne wzrosty widoczne są w **Poznaniu**, gdzie za m kw. płaciliśmy w I kw. 5492 zł, czyli o 3 proc. więcej niż przed miesiącem i aż o 9 proc. więcej niż przed rokiem. Ceny poddawanych przez nas analizie mieszkań rozpoczynały się już od 3000 zł za m kw., ale były to mieszkania o bardzo dużych metrażach. Przy standardowych lokalach takie ceny są nieosiągalne. Jak zwykle, Poznań wyróżnia się pod względem wielkości nabywanych lokali. Średni metraż wynosi 59 m kw., co czyni to miasto – zaraz po Wrocławiu (60 m kw.) – miejscem, gdzie wybieramy do zakupu największe mieszkania w Polsce.

Tab. 3. Średnie ceny transakcyjne mieszkań III 2018 r.

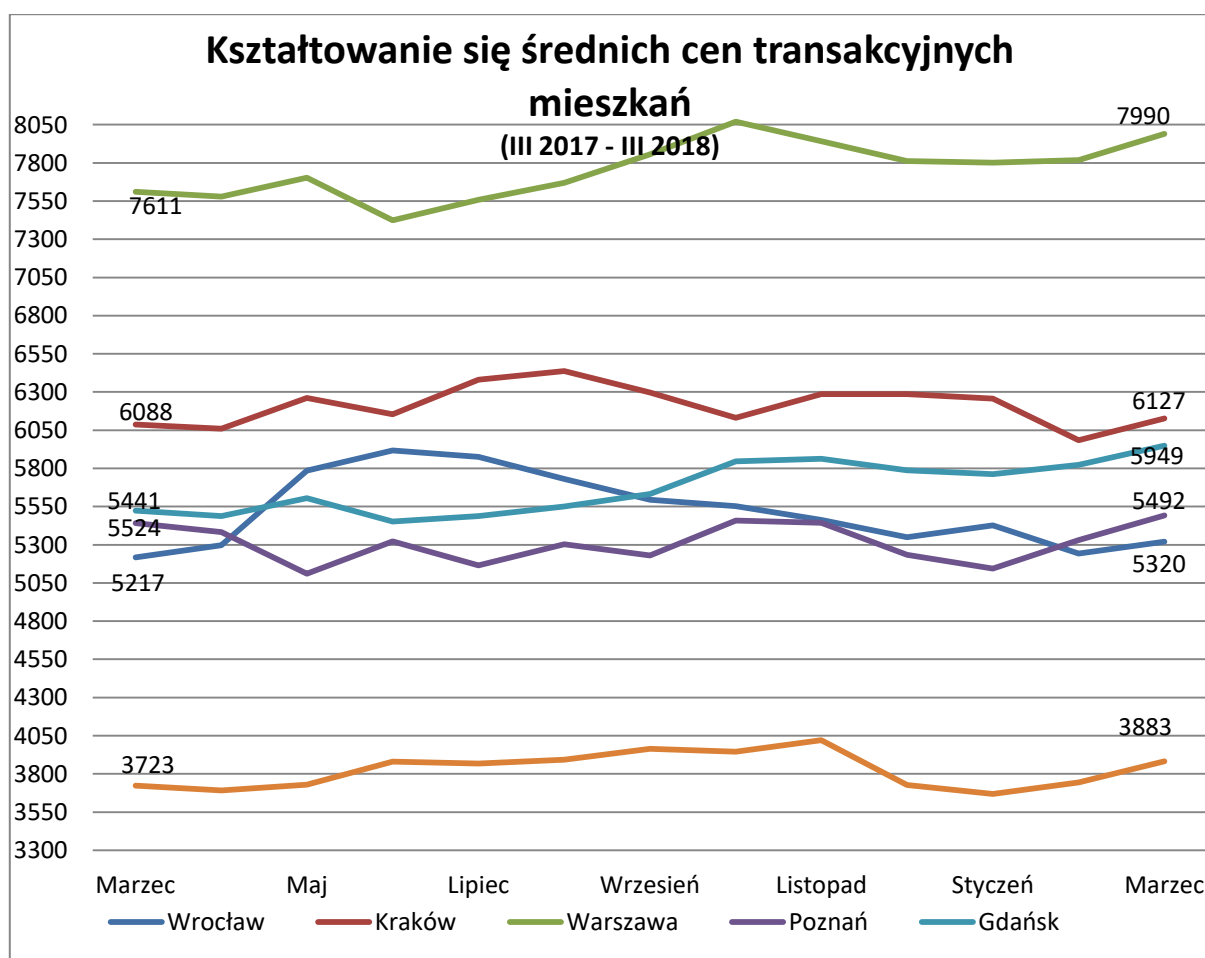
Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu I-III 2018	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5320	1,5%	7,2%	307 600 zł	60
Kraków	6127	2,4%	6,9%	319 800 zł	52
Warszawa	7990	2,2%	4,7%	427 050 zł	54
Poznań	5492	3,0%	9,1%	317 074 zł	59
Gdańsk	5949	2,2%	3,3%	312 833 zł	55
Łódź	3883	3,7%	8,0%	199 768 zł	51

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, kwiecień 2018r.

Kolejne miejsce pod względem miesięcznych wzrostów zajmuje **Kraków**. W stolicy Małopolski nabywcy płacą za m kw. 6127 zł. W Krakowie, podobnie jak w Łodzi, najczęściej zapytań dotyczy dwu i trzypokojowych mieszkań. W transakcjach również dominują tego typu mieszkania. Bardzo podobne wzrosty procentowe odnotowaliśmy w Warszawie (o 2,2 proc.) i Gdańsku (2 proc.). Stołeczne ceny ponownie powoli zbliżają się do pułapu 8000 zł za m kw. Wprawdzie znajdziemy w ofercie mieszkania w cenie niższej niż 6000 zł za m kw., jednak specyfika lokalnego rynku w **Warszawie** powoduje, że w transakcjach znajdują się też oferty w cenie kilkunastu tysięcy za m kw., co ma istotny wpływ na ostateczną średnią cenę przedstawianą w zestawieniu. W **Gdańsku** za m kw. płacono 5949 zł i także tu ponownie zbliżamy się do przekroczenia pewnej psychologicznej bariery. Ten trend cenowy nie jest zaskakujący, biorąc pod uwagę, że położenie Trójmiasta daje bogate możliwości realizowania zakupów inwestycyjnych, także w kontekście segmentu nieruchomości rekreacyjnych, dających w sezonie wypoczynkowym duże możliwości uzyskania ponadprzeciętnych dochodów.

Stosunkowo najniższe miesięczne wzrosty pojawiły się we Wrocławiu, gdzie średnia cena nabywanych mieszkań na rynku wtórnym wyniosła 5320 zł. Jest o 1,5 proc. więcej niż zeszłego miesiącznym notowaniu, ale o ponad 7 proc. więcej niż w tym samym okresie zeszłego roku.

Wykres 1. Średnie ceny transakcyjne mieszkań III 2017 – III 2018



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, kwiecień 2018r.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.

RYNEK PIERWOTNY



Andrzej Prajsnar
RynekPierwotny.pl

Pierwszy kwartał bieżącego roku na rynku deweloperskim upłynął pod znakiem dobrej sprzedaży i definitywnego końca programu Mieszkanie dla Młodych. Na działalność deweloperów wpływała również presja kosztowa (związana m.in. ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz kosztów robocizny). Warto sprawdzić, jak w takich ciekawych warunkach rynkowych, kształtowały się ofertowe ceny nowych lokali z sześciu największych miast kraju. Odpowiedź na to pytanie jest możliwa dzięki danym portalu RynekPierwotny.pl.

Nowe lokale mocno potaniały w Poznaniu i Łodzi

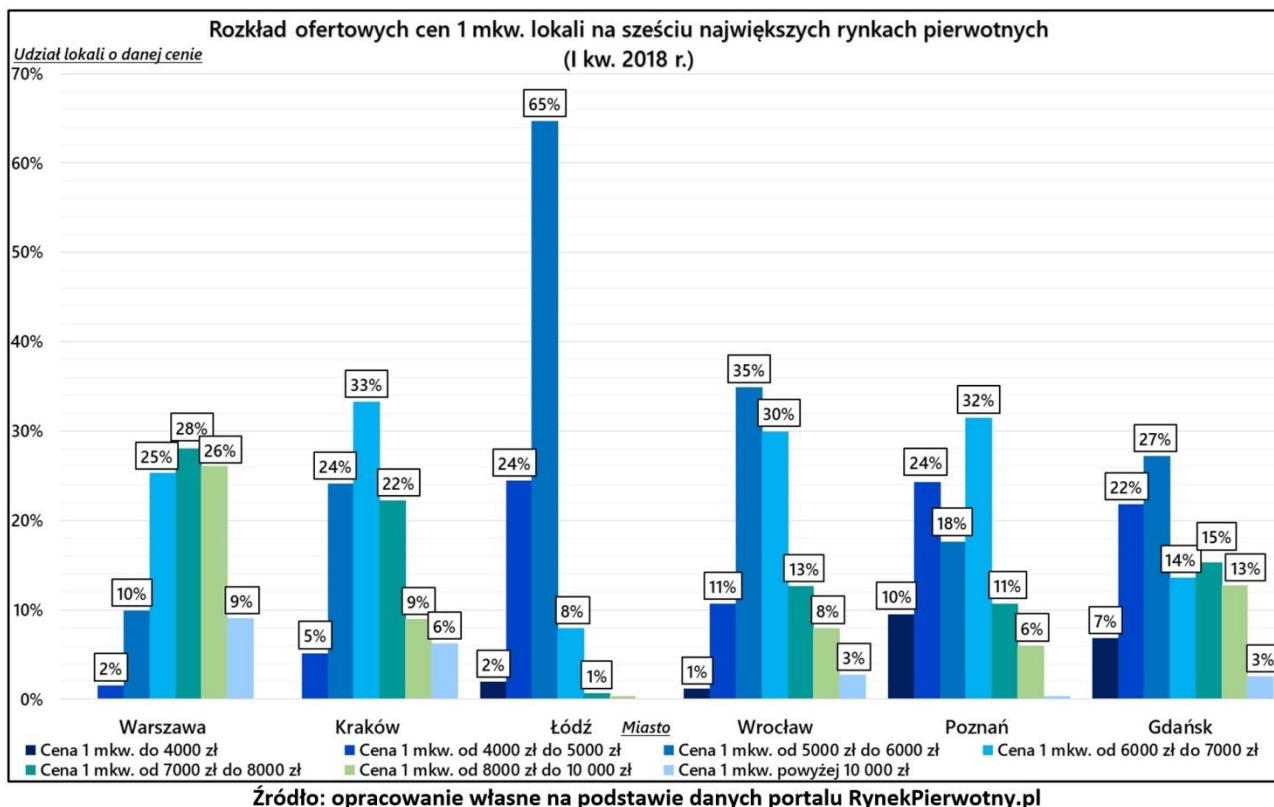
W pierwszej kolejności, warto zbadać największe rynki pierwotne pod kątem średniej ceny nowych lokali deweloperskich. Według danych portalu RynekPierwotny.pl z I kw. 2018 roku, taka przeciętna cena wynosiła:

- ✓ **Warszawa - 7860 zł/mkw. (+1,8% względem IV kw. 2017 r.)**
- ✓ **Kraków - 6999 zł/mkw. (+1,5% względem IV kw. 2017 r.)**
- ✓ **Łódź - 5317 zł/mkw. (bez zmian względem IV kw. 2017 r.)**
- ✓ **Wrocław - 6418 zł/mkw. (+1,7% względem IV kw. 2017 r.)**
- ✓ **Poznań - 5855 zł/mkw. (-4,6% względem IV kw. 2017 r.)**
- ✓ **Gdańsk - 6146 zł/mkw. (-6,3% względem IV kw. 2017 r.)**

Zaprezentowane powyżej informacje, wskazują na spore zróżnicowanie odnotowanych zmian cenowych. W I kw. 2018 r. mieliśmy do czynienia z umiarkowanymi wzrostami średniej ofertowej ceny 1 mkw. wynoszącymi 1,5% - 1,8% (Warszawa, Kraków, Wrocław), brakiem zmian (Łódź) oraz wyraźnymi spadkami średnich stawek za 1 mkw. (Poznań i Gdańsk). Zmiany dotyczące Gdańska oraz Poznania, mogą cieszyć potencjalnych klientów firm deweloperskich z tych miast. Wymienione metropolie stały się bardziej dostępne cenowo dla nabywców nowych mieszkań. Opisywana kwestia ma szczególne znaczenie w przypadku Gdańska, który z kwartału na kwartał notował kolejne wzrosty przeciętnej ceny 1 mkw. mieszkań deweloperskich i pod względem tego wskaźnika chwilowo wyprzedził nawet Wrocław (patrz dane dla IV kw. 2017 r.).

Klientów firm deweloperskich, z pewnością może ucieszyć rozbudowa oferty najtańszych mieszkań (do 4000 zł/mkw.) na terenie Poznania oraz Gdańska. W I kw. 2018 r. takie lokale stanowiły odpowiednio 10% (Poznań) i 7% (Gdańsk) podaży rynkowej. Na terenie pozostałych metropolii, analizowane mieszkania stanowią rzadkość. Opisywana sytuacja dotyczy również Łodzi, w której zdecydowanie przeważają nowe „M” z ceną 5000 zł/mkw. - 6000 zł/mkw. (patrz poniższy wykres).

Wykres 2. Rozkład ofertowych cen 1 mkw. lokali na sześciu największych rynkach pierwotnych rynkach pierwotnych (I kw. 2018)



Droższych „M” przybyło na warszawskim rynku

Dzięki informacjom przedstawionym w poniższej tabeli, można wytłumaczyć przyczyny zmian średniej ofertowej ceny 1 mkw. nowych mieszkań z metropolii. Dokładniejsze dane portalu RynekPierwotny.pl wskazują między innymi, że wzrost przeciętnej jednostkowej ceny z Warszawy (+1,8%) to efekt większej liczby droższych lokali na rynku. Udział takich mieszkań z ceną ofertową 8000 zł/mkw. - 10 000 zł/mkw. zwiększył się o 2,7 punktu procentowego względem IV kw. 2017 r. (patrz poniższa tabela). Jeszcze ciekawsze zmiany dotyczyły Poznania i Gdańska. Po porównaniu danych z IV kw. 2017 r. oraz I kw. 2018 r. można zauważyć wyraźny wzrost udziału najtańszych mieszkań z ceną do 4000 zł/mkw. (+5,3 punktu procentowego). Ta zmiana dokonała się kosztem znacznie droższych lokali z Poznania i Gdańska (zobacz poniższa tabela).

Tab. 3. Zmiany udziału lokali z poszczególnych grup cenowych na sześciu największych rynkach pierwotnych (IV kw. 2017 – I kw. 2018)

Zmiany udziału lokali z poszczególnych grup cenowych na sześciu największych rynkach pierwotnych (IV kw. 2017 r. - I kw. 2018 r.)						
Nazwa miasta →	Warszawa	Kraków	Łódź	Wrocław	Poznań	Gdańsk
<i>Zmiana udziału lokali z podaną ceną brutto (punkty procentowe - p.p.) w stosunku do IV kw. 2017 r.</i>						
Cena 1 mkw. do 4000 zł	0,0 p.p.	0,0 p.p.	-0,9 p.p.	-1,6 p.p.	+5,3 p.p.	+5,3 p.p.
Cena 1 mkw. od 4000 zł do 5000 zł	+0,8 p.p.	+0,3 p.p.	-0,5 p.p.	+0,1 p.p.	+4,6 p.p.	+0,9 p.p.
Cena 1 mkw. od 5000 zł do 6000 zł	-0,1 p.p.	-0,3 p.p.	+3,8 p.p.	-5,4 p.p.	-1,7 p.p.	-0,5 p.p.
Cena 1 mkw. od 6000 zł do 7000 zł	-2,3 p.p.	-1,8 p.p.	-2,3 p.p.	+3,5 p.p.	-2,2 p.p.	-2,6 p.p.
Cena 1 mkw. od 7000 zł do 8000 zł	-1,5 p.p.	+1,4 p.p.	-0,1 p.p.	+4,6 p.p.	-6,3 p.p.	+4,4 p.p.
Cena 1 mkw. od 8000 zł do 10 000 zł	+2,7 p.p.	-0,2 p.p.	+0,3 p.p.	+0,6 p.p.	+0,3 p.p.	-5,2 p.p.
Cena 1 mkw. powyżej 10 000 zł	+0,4 p.p.	+0,7 p.p.	-0,3 p.p.	-1,8 p.p.	-0,1 p.p.	-2,4 p.p.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.pl

Deweloperzy znajdują się pod kosztową presją ...

Na trzech największych oraz najstabilniejszych podażowo rynkach pierwotnych (Warszawa, Kraków, Wrocław), w I kw. 2018 r. prawdopodobnie były już widoczne skutki presji cenowej, która coraz mocniej wpływa na działalność deweloperów. Firmy budujące mieszkania, sygnalizują wzrost kosztów dotyczących m.in. materiałów budowlanych oraz robocizny. Dane Narodowego Banku Polskiego wskazują również, że problemem staje się coraz mniejszy bank ziemi. W III kw. 2017 r. duże firmy deweloperskie zatrudniające ponad 49 osób, posiadały grunty wystarczające na jeden rok budowy nowych mieszkań. Na początku 2016 r. analogiczny wynik był trzy razy wyższy.

W kontekście tych wszystkich czynników dodatnio wpływających na ceny nowych mieszkań, dość niepokojąco wygląda propozycja UOKiK-u. Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ponownie proponuje eliminację otwartych rachunków powierniczych (bez gwarancji) jako środka ochrony klientów firm deweloperskich. Takie rozwiązanie oprócz teoretycznego zwiększenia bezpieczeństwa nabywców mieszkań, skutkowałoby znaczącym wzrostem cen nowego metrażu.

Andrzej Prajsnar
RynekPierwotny.pl