



Lipiec 2018

# POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

**metrohouse**  
sprawdzone nieruchomości

**expander**  
Ekspert Finansowy



**Jarosław Sadowski**  
Expander Advisors

## KREDYTY HIPOTECZNE

Ten rok będzie najprawdopodobniej trzecim najlepszym w historii jeśli chodzi o wartość udzielonych kredytów hipotecznych. Nie uda nam się przebić jedynie wyników z 2007 i 2008 r. Rośnie bowiem nie tylko liczba chętnych, ale również kwoty jakie pożyczamy. W czerwcu średnia kwota kredytu po raz pierwszy w historii prawdopodobnie przekroczyła 250 000 zł. Co ciekawe dzieje się to, mimo że banki ograniczyły dostępność kredytów do poziomu najniższego od 2012 r.,

### Dostępność kredytów najgorsza od 2012 r.

W tym roku zauważalnie rosną kwoty udzielnych kredytów. Tylko częściowo wynika to jednak z tego, że coraz wyższe są ceny mieszkań. Dobra sytuacja na rynku pracy sprawia, że nie boimy się pożyczać więcej, aby kupić większe mieszkanie czy takie o lepszej lokalizacji. Kwoty udzielanych kredytów rosną pomimo tego, że dostępność kredytowa jest obecnie najgorsza od 2012 r. Rodzina 4-osobowa z dochodem 8000 zł netto może liczyć średnio na ok. 650 000 zł. To o ponad 40 000 zł mniej niż przed

rokiem. Spadki w największym stopniu wywołały wymogi KNF dotyczące uwzględniania w wyliczeniach realnych kosztów utrzymania kredytobiorców. Ponieważ jednak rosną wynagrodzenia Polaków, to mimo tej niekorzystnej zmiany, banki wypłacają coraz więcej kredytów na wysokie kwoty.

### Stopy procentowe nie zawsze będą tak niskie

Średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych w ofertach dla osób posiadających 25% wkładu własnego wynosi obecnie 3,79%. Jest więc na bardzo niskim poziomie i obecnie nic nie wskazuje na to, aby w najbliższym czasie miało wzrosnąć. Należy jednak pamiętać, że zwykle takie kredyty są udzielane na 20-30 lat. W takiej perspektywie jest niemal pewne, że oprocentowanie wzrośnie. Zadłużając się warto też pamiętać, że gospodarka działa cyklicznie i sytuacja np. na rynku pracy nie zawsze będzie tak dobra jak dziś. Dlatego najlepiej nie przesadzać z kwotą zadłużenia. Gdyby bowiem stawka WIBOR powróciła do poziomu z 2012 r. czyli wyniosła 5%, to rata kredytu wzrosłaby aż o 575 zł (w przypadku kredytu na 300 000 zł na 30 lat).

### 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
BZ WBK	54 436 zł	1,99%	3,69%
ING Bank Śląski	54 668 zł	1,85%	3,63%
Raiffeisen Polbank	55 859 zł	1,69%	3,39%
PKO Bank Polski	55 928 zł	1,84%	3,54%
BGŻ BNP PARIBAS	56 873 zł	1,80%	3,50%
Bank Pekao	58 596 zł	1,85%	3,55%
Millennium	60 090 zł	2,20%	3,90%
BOŚ	60 728 zł	2,00%	3,78%
Euro Bank	63 710 zł	2,39%	4,09%
Deutsche Bank	65 093 zł	2,10%	3,83%
mBank	67 143 zł	2,20%	3,90%
Alior Bank	74 172 zł	3,00%	4,70%

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

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

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

<b>Nazwa banku</b>	<b>Koszt kredytu w pierwszych 5 latach spłaty</b>	<b>Marża</b>	<b>Oprocentowanie</b>
Bank Pekao	60 829 zł	1,85%*	3,55%*
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	67 561 zł	2,67%	4,37%
BZ WBK	67 567 zł	2,39%	4,09%
mBank	69 670 zł	2,30%	4,00%
Deutsche Bank	70 399 zł	2,30%	4,03%
Alior Bank	78 319 zł	3,30%	5,00%

*\* przez pierwsze 51 miesięcy marża wynosi 2,05%, a oprocentowanie 3,75%*

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

**Jarosław Sadowski**  
Expander Advisors Sp. z o.o.

## CENY TRANSAKCYJNE



**Marcin Jańczuk**  
Metrohouse Franchise

Po bardzo dynamicznych pod względem wzrostów cen miesiącach przyszedł czas na lekkie wyhamowanie. Najnowsze doniesienia z rynku wtórnego mieszkań nie przynoszą już tak spektakularnych podwyżek, choć w trzech z sześciu analizowanych miast ceny mieszkań w ciągu roku wzrosły o ponad 10 proc. Liderem jest Gdańsk, ale wysokie wartości notowane są także w Warszawie i Poznaniu. Nabywcy mieszkań szukający M na własne cele mieszkaniowe coraz częściej poszukują większych metraży podczas gdy inwestorzy gustują głównie w mieszkaniach dwupokojowych.

Jeżeli ktoś od dłuższego czasu zastanawia się nad zakupem mieszkania i ma problemy z podjęciem decyzji, dziś może być zaskoczony rozmiarem podwyżek cen. Kupujemy coraz droższe mieszkania, a najpopularniejsze segmenty lokali znikają szybko z rynku. Choć w porównaniu do ostatniego miesiąca sytuacja nie zmieniła się znacząco, to pierwsza połowa 2018 r. upłynęła pod znakiem trendu wzrostowego. Zwykle staramy się uzasadniać wzrosty dużą aktywnością inwestorów, dla których zakup mieszkań pod wynajem, lub też popularny w ostatnich latach flipping (zwiększanie wartości mieszkania poprzez remont i sprzedaż z zyskiem) stał się podstawową działalnością. Jest to jednak bardzo duże uproszczenie, ponieważ na obecny stan rzeczy złożyło się szereg czynników – m.in. niskie stopy procentowe (zachęta do finansowania zakupów tanim kredytem), lepsza kondycja budżetów domowych (trend zamiany mieszkania na większe) i brak dostatecznie bezpiecznych form oszczędzania (nieruchomości za takowe są postrzegane – stąd duży udział gotówki w transakcjach i zakupy wśród osób, które dotychczas lokowały oszczędności w inne instrumenty finansowe).

**Tab. 3. Średnie ceny transakcyjne mieszkań VI 2018 r.**

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu VI 2017-VI 2018	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5940	-0,1%	0,4%	363 982 zł	64
Kraków	6528	1,2%	6,1%	347 794 zł	54
Warszawa	8270	0,1%	11,4%	466 551 zł	59
Poznań	5905	1,5%	11,0%	377 500 zł	71
Gdańsk	6240	-0,7%	14,4%	332 506 zł	55
Łódź	4177	1,7%	7,6%	237 976 zł	58

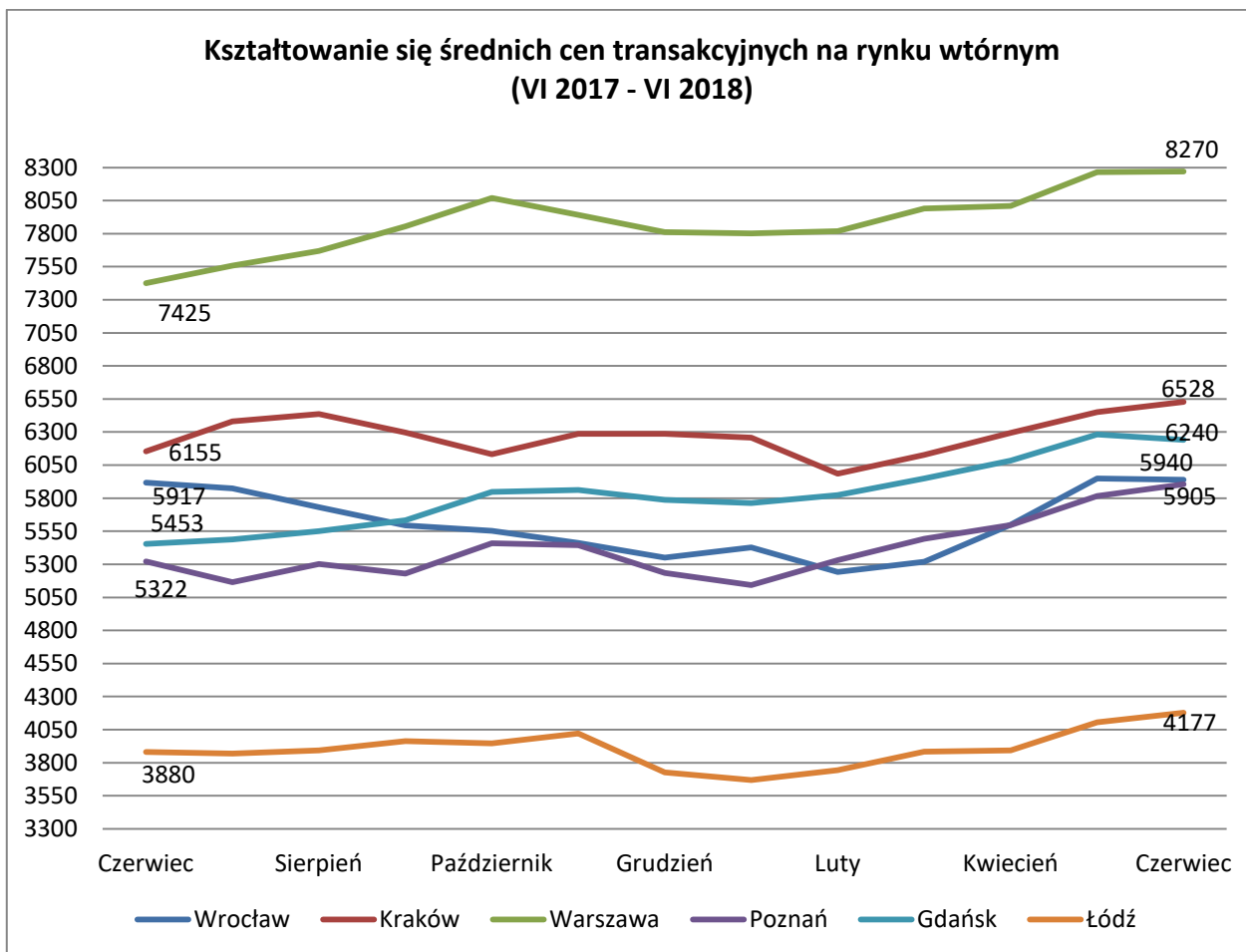
Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, lipiec 2018r.

Tym razem mamy do czynienia tylko z nieznacznymi wzrostami cen w porównaniu do zeszłego miesiąca. Najbardziej, bo o 1,7 proc. wzrosły ceny nabywanych mieszkań w Łodzi, gdzie obecnie płacimy za m kw. 4177 zł – czyli średnio 7,6 proc. drożej niż przed rokiem. Na drugim miejscu znajduje się Poznań. W tym mieście średnia cena zbliża się do 6000 zł za m kw. Jeszcze tylko w Krakowie wzrost cen liczony miesiąc do miesiąca przekroczył 1 proc. W stolicy Małopolski za m kw. płacono średnio 6528 zł.

W dwóch analizowanych miastach ceny mieszkań utrzymały się na bardzo zbliżonym poziomie do zeszłego miesiąca. We Wrocławiu cena m kw. wynosi obecnie 5940 zł, a w Warszawie 8270 zł. Natomiast w ostatnim z monitorowanych miast, w Gdańsku, średnie ceny nieznacznie spadły do poziomu 6240 zł za m kw.

Najciekawsza statystyka dotyczy jednak wzrostów cen w przedziale rocznym. Rekordowy wynik należy do Gdańska, gdzie w porównaniu do ubiegłego roku kupujemy mieszkania o 14,4 proc. droższe. W dwóch kolejnych miastach wzrosty także przekraczają 10 proc. – są to Warszawa, gdzie znacznie przekroczona została granica 8000 zł oraz Poznań. W obu tych miastach wzrosty cen wyniosły odpowiednio 11,4 i 11 proc.

### Wykres 1. Średnie ceny transakcyjne mieszkań VI 2017 – VI 2018



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, lipiec 2018r.

**Marcin Jańczuk**  
Metrohouse Franchise S.A.

## RYNEK PIERWOTNY



**Andrzej Prajsnar**  
RynekPierwotny.pl

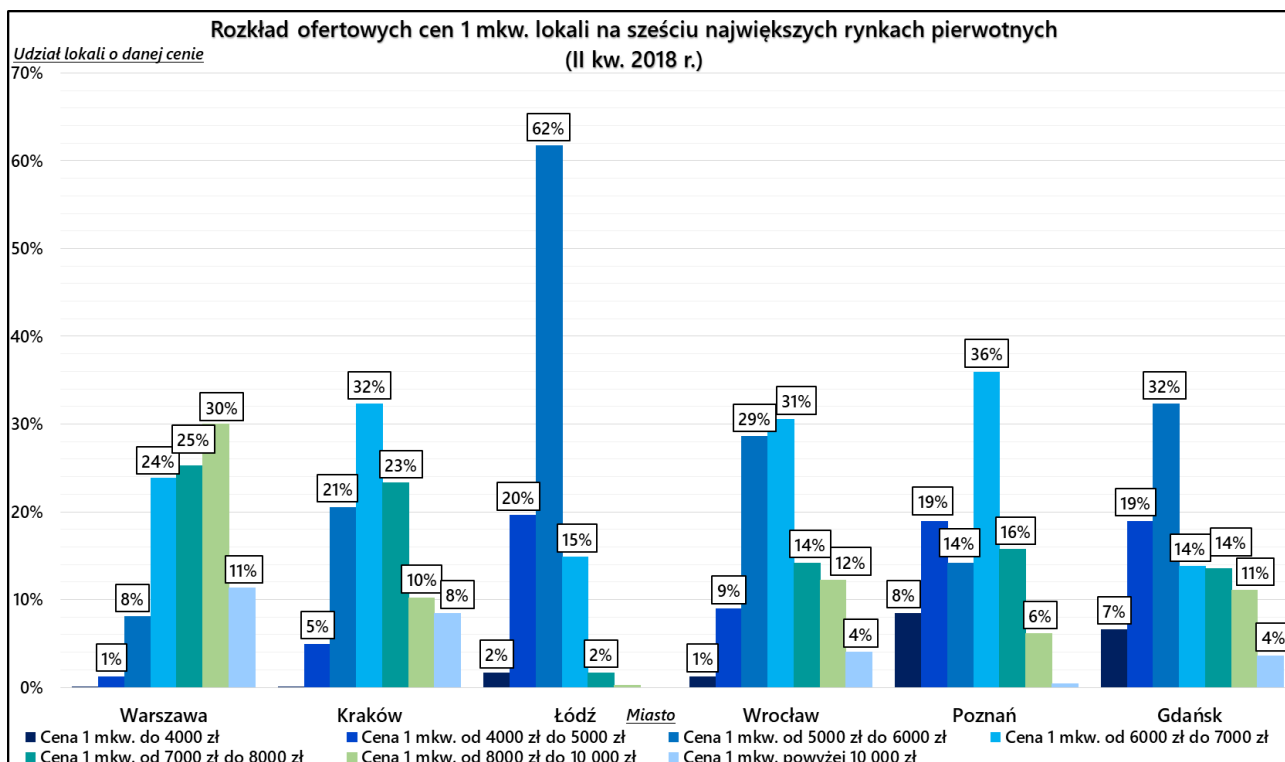
Drugi kwartał 2018 r. był pierwszym od dawna okresem, w którym rynek pierwotny funkcjonował bez rządowych dopłat lub perspektywy odblokowania tego wsparcia. Między innymi ze względu na brak budżetowego dofinansowania lokali, wyniki sprzedażowe deweloperów okazały się nieco gorsze niż przed rokiem. Pewne powody do niepokoju mają osoby zamierzające kupić nowe mieszkanie. Dane RynekPierwotny.pl wskazują bowiem, że od kwietnia do czerwca bieżącego roku szybko rosły ofertowe ceny lokali proponowanych przez deweloperów. Najwyższe wzrosty cen 1 mkw. odnotowano na terenie dwóch mniejszych rynków metropolitalnych - poznańskiego oraz gdańskiego.

**W Warszawie cena metrażu przekroczyła granicę 8000 zł/mkw.**

Kwartalna analiza cen nowych lokali przygotowywana przez portal RynekPierwotny.pl, zawsze rozpoczyna się od przedstawienia średnich ofertowych stawek z sześciu metropolii. Takie średnie ofertowe ceny 1 mkw. warto przeanalizować również w odniesieniu do II kw. 2018 r. Dane RynekPierwotny.pl wskazują, że od kwietnia do czerwca 2018 r. przeciętne stawki w cennikach deweloperów wyglądały następująco:

- ✓ **Warszawa - 8110 zł/mkw.** (+3,2% względem I kw. 2018 r.)
- ✓ **Kraków - 7110 zł/mkw.** (+1,6% względem I kw. 2018 r.)
- ✓ **Łódź - 5468 zł/mkw.** (+2,8% względem I kw. 2018 r.)
- ✓ **Wrocław - 6787 zł/mkw.** (+5,7% względem I kw. 2018 r.)
- ✓ **Poznań - 6417 zł/mkw.** (+9,6% względem I kw. 2018 r.)
- ✓ **Gdańsk - 6902 zł/mkw.** (+12,3% względem I kw. 2018 r.)

W pierwszej kolejności uwagę zwracają bardzo szybkie kwartalne wzrosty średniej ofertowej ceny odnotowane na terenie Gdańska (+12,3%) oraz Poznania (+9,6%). Takie duże zmiany po raz ostatni notowano w czasach boomu mieszkaniowego z minionej dekady. Trzeba również zaznaczyć, że w przypadku warszawskiego rynku pierwotnego, średni ofertowy koszt zakupu nowego lokalu przekroczył symboliczną granicę 8000 zł/mkw. Od wzrostu odnotowanego dla stolicy (+3,2%), znacznie większa była zmiana dotycząca Wrocławia (+5,7%). Względna stabilnością cenową cechował się tylko krakowski rynek pierwotny, który wyraźnie przekroczył jednak próg średniej ofertowej ceny wynoszący 7000 zł/mkw. W przypadku Łodzi, granica cenowa na poziomie 5500 zł/mkw. nie została jeszcze przekroczona. Istnieje jednak duże prawdopodobieństwo, że już niebawem łódzkie nowe lokale przeciętnie będą kosztować więcej niż 5500 zł/mkw. (w ujęciu ofertowym).



### Na miejsce sprzedanych mieszkań pojawiają się „droższe” oferty

Dzięki informacjom z poniższej tabeli można wytłumaczyć wzrosty średniej ofertowej ceny 1 mkw. w poszczególnych miastach. Zestawienie przygotowane przez portal RynekPierwotny.pl przedstawia bowiem zmiany udziału nowych mieszkań należących do poszczególnych grup cenowych. W przypadku wszystkich analizowanych metropolii, można zauważyć pewną prawidłowość związaną ze spadkiem udziału tańszych „M” (na skutek wyprzedzaży) i wzrostem odsetka droższych mieszkań. Taka zmiana struktury cenowej zachodzi, bo deweloperzy na miejsce sprzedanych lokali, wprowadzają nieco „droższe” propozycje. Najnowsze oferty deweloperskie lepiej uwzględniają wzrost cen gruntów, materiałów budowlanych oraz robocizny.

Opisywane zjawisko można zauważyć m.in. na terenie Poznania oraz Gdańska, czyli dwóch miast, dla których odnotowano zdecydowanie najwyższe kwartalne wzrosty cen metrażu. Warto zwrócić uwagę, że w Poznaniu szybko zmniejszył się udział lokali kosztujących do 6000 zł/mkw. Ta zmiana została zrównoważona przez wzrost odsetka mieszkań z wyższymi cenami ofertowymi (zwłaszcza 6000 zł/mkw. - 7000 zł/mkw. oraz 7000 zł/mkw. - 8000 zł/mkw.). Na gdańskim rynku był z kolei widoczny spadek udziału mieszkań z ceną do 5000 zł/mkw. oraz wyraźny wzrost znaczenia lokali kosztujących 5000 zł/mkw. - 6000 zł/mkw. Średnią cenę metrażu mocno zwiększył też rosnący odsetek gdańskich „M” kosztujących ponad 10 000 zł/mkw. Takie ekskluzywne mieszkania stanowią obecnie około 4% oferty deweloperów w Gdańsku (patrz powyższy wykres).

<b>Zmiany udziału lokali z poszczególnych grup cenowych na sześciu największych rynkach pierwotnych (I kw. 2018 r. - II kw. 2018 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. 2018 r.</i>						
Cena 1 mkw. do 4000 zł	0,0 p.p.	0,0 p.p.	-0,2 p.p.	+0,1 p.p.	-1,0 p.p.	-0,2 p.p.
Cena 1 mkw. od 4000 zł do 5000 zł	-0,3 p.p.	-0,2 p.p.	<b>-4,8 p.p.</b>	-1,7 p.p.	<b>-5,4 p.p.</b>	<b>-2,8 p.p.</b>
Cena 1 mkw. od 5000 zł do 6000 zł	-1,8 p.p.	<b>-3,5 p.p.</b>	-2,9 p.p.	<b>-6,3 p.p.</b>	-3,4 p.p.	<b>+5,1 p.p.</b>
Cena 1 mkw. od 6000 zł do 7000 zł	-1,5 p.p.	-1,0 p.p.	<b>+7,0 p.p.</b>	+0,6 p.p.	+4,5 p.p.	+0,2 p.p.
Cena 1 mkw. od 7000 zł do 8000 zł	<b>-2,8 p.p.</b>	+1,1 p.p.	+1,0 p.p.	+1,6 p.p.	<b>+5,0 p.p.</b>	-1,7 p.p.
Cena 1 mkw. od 8000 zł do 10 000 zł	<b>+4,0 p.p.</b>	+1,3 p.p.	0,0 p.p.	<b>+4,3 p.p.</b>	+0,2 p.p.	-1,7 p.p.
Cena 1 mkw. powyżej 10 000 zł	+2,3 p.p.	<b>+2,3 p.p.</b>	0,0 p.p.	+1,3 p.p.	+0,2 p.p.	+1,1 p.p.

**Zródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.pl**

## **Dalsze podwyżki średnich cen metrażu wydają się przesądzone**

W nawiązaniu do informacji przedstawionych powyżej warto wspomnieć, że dalszy wzrost cen nowych mieszkań z metropolii jest bardzo prawdopodobny. W kolejnych kwartałach deweloperzy nadal będą uwzględniać wpływ drożących działek i coraz wyższych kosztów budowy lokali. Tacy inwestorzy mieszkaniowi nieco odetchnęli, gdy resort rozwoju i inwestycji negatywnie zaopiniował pomysł UOKiK-u związany z likwidacją otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych bez gwarancji. Trzeba jednak pamiętać, że nowelizacja ustawy deweloperskiej zaproponowana przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zawiera więcej propozycji zwiększających koszty deweloperów (np. obowiązek stosowania rachunków powierniczych po zakończeniu budowy). Nie wiadomo, czy takie zmiany prawne ostatecznie zostaną wprowadzone. Deweloperzy muszą brać też pod uwagę ryzyko związane ze spadkiem popytu. Według obliczeń PAP, w pierwszej połowie 2018 r. wiodące firmy deweloperskie sprzedały mniej mieszkań niż rok wcześniej. Dodatkowo informacja o wyraźnym spadku sprzedaży (I kw. 2018 r./II kw. 2018 r.) stanowi poważne ostrzeżenie dla dużych deweloperów.