



Styczeń 2019

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Ekspert Finansowy



Jarosław Sadowski
Expander Advisors

KREDYTY HIPOTECZNE

Styczeń przyniósł spadek dostępności kredytów hipotecznych. Żeby otrzymać 300 000 zł kredytu czteroosobowa rodzina musi dysponować dochodem na poziomie 5 590 zł netto (wartość średnia dla 10 banków). W ciągu roku wymagania w tym zakresie wzrosły o 5%. Dobrą informacją jest natomiast niespodziewanie niska inflacja, która oddała ryzyko podwyżek stóp procentowych.

Według GUS wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw wzrosły w ubiegłym roku o ok. 7%. Niestety nie przełoży się to na istotny wzrost dostępnej kwoty kredytu, gdyż jednocześnie banki podwyższyły wymagania w zakresie dochodów kredytobiorców. Postępują w ten sposób ponieważ obawiają się, że prognozowane pogorszenie koniunktury gospodarczej sprawi, że więcej kredytobiorców może mieć trudności z terminową spłatą rat. Zaostrzając kryteria ograniczają więc ryzyko. W okresach gorszej koniunktury zdarza się bowiem, że kredytobiorca jest zmuszony zmienić pracę na taką, w której zarobi mniej. Mimo to musi jednak poradzić sobie ze spłatą rat.

Żeby otrzymać finansowanie na 300 000 zł 4-osobowa rodzina obecnie musi dysponować dochodem wynoszącym w zależności od banku od 5200 zł do 5 910 zł netto. W przypadku mniejszej liczby dzieci koszty utrzymania będą mniejsze, a więc dochód potrzebny do uzyskania wspomnianej kwoty będzie niższy. Dodajmy jednak, że nie należy zatajać informacji o posiadanych dzieciach. Zamiast poprawić swoją szansę na kredyt zwykle kończy się to odmową jego udzielania.

Dobrą informacją, zarówno dla osób planujących zaciągnięcie kredytu hipotecznego, jak i tych, którzy już go spłacają jest niespodziewanie niska inflacja. W grudniu wyniosła ona jedynie 1,1% r/r. To powoduje, że oddała się perspektywa podwyżek stóp procentowych. Pod koniec ubiegłego roku część ekonomistów prognozowało, że cykl podwyżek stóp rozpocznie się już w 2019 r. To natomiast oznaczałoby wzrost wysokości rat i kolejne pogorszenie dostępności kredytów. Obecnie wydaje się, że w tym roku stopy pozostaną na dotychczasowym poziomie.

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	54 696 zł	1,50%	3,22%
Raiffeisen Polbank	56 122 zł	1,59%	3,31%
ING Bank Śląski	57 943 zł	1,80%	3,59%
PKO Bank Polski	58 274 zł	1,89%	3,61%
Bank Pekao	58 858 zł	1,85%	3,57%
Santander	60 639 zł	1,99%	3,71%
Millennium	61 881 zł	2,20%	3,92%
Euro Bank	66 896 zł	2,29%	4,01%
mBank	72 832 zł	1,90%	3,62%
Alior Bank	80 454 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	61 405 zł	1,85%*	3,57%*
Millennium	63 038 zł	2,30%	4,02%
PKO Bank Polski	64 451 zł	2,11%	3,83%
Raiffeisen Polbank	64 583 zł	2,19%	3,91%
Santander	64 797 zł	2,29%	4,01%
Euro Bank	73 201 zł	2,72%	4,44%
mBank	79 559 zł	2,00%	3,72%
Alior Bank	84 492 zł	3,30%	5,02%

** przez pierwsze 51 miesięcy marża wynosi 2,05%, a oprocentowanie 3,77%. Zostało to uwzględnione w koszcie kredytu*

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Jarosław Sadowski
Expander Advisors Sp. z o.o.



Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise

CENY TRANSAKCYJNE

Obecnie wśród komentarzy odnośnie rynku mieszkaniowego ścierają się dwa fronty. Oba nie można odmówić żywiołowej argumentacji popierającej własne prognozy dotyczące cen nieruchomości. Opcje „Taniej już było” i „Czekamy na tąpnięcie” są równie aktywne. Z obserwacji dostępnych transakcji wynika jednak, że poza Warszawą, gdzie sytuacja nieco się ustabilizowała oraz Poznaniem i Gdańskiem (w końcu spadki), ceny nadal sztywnieją w górę. Taka informacja nie nastraja optymistycznie potencjalnych nabywców.

Ogólny komentarz o wzrostach cen wydaje się jednak mocno niepełny. Monitorując sytuację w największych miastach w Polsce można odnieść wrażenie, że różne rodzaje mieszkań drożeją w różnym tempie, przy czym centralne lokalizacje, a zwłaszcza położone tam mieszkania w budynkach w najnowszym budownictwie drożeją najszybciej. Zwiększa się też różnica pomiędzy cenami lokali w centrach miast i na obrzeżach. Różnice te widoczne są zwłaszcza na rynku pierwotnym, gdzie specyfika budownictwa w najlepszych lokalizacjach w mieście wymusza skupienie się na inwestycjach z najwyższej półki. Dodatkowym kolorytem rynku jest pojawianie się coraz bardziej zaskakujących wycen mieszkań wystawianych obecnie do sprzedaży. Przypomina to nieco sytuację z górką cen 2007-2008 r., kiedy sprzedający korzystając z galopujących cen w inwestycjach deweloperskich próbowali sprzedawać lokale znacznie powyżej ich realnej wartości. Choć niektórzy dokonywali transakcji, większość musiała pogodzić się ze znacznie przedłużającą się sprzedażą i potrzebą znacznego obniżania cen, aby dojść do poziomu akceptowalnego dla kupujących.

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

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu X 2018 – XII 2018	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5929	2,2%	10,8%	344 500 zł	61
Kraków	7114	4,1%	13,2%	341 000 zł	48
Warszawa	8611	0,6%	10,2%	499 000 zł	59
Poznań	5688	-4,7%	8,7%	353 000 zł	65
Gdańsk	6385	-5,2%	10,3%	335 000 zł	54
Łódź	4243	2,9%	13,9%	221 500 zł	52

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, styczeń 2019 r.

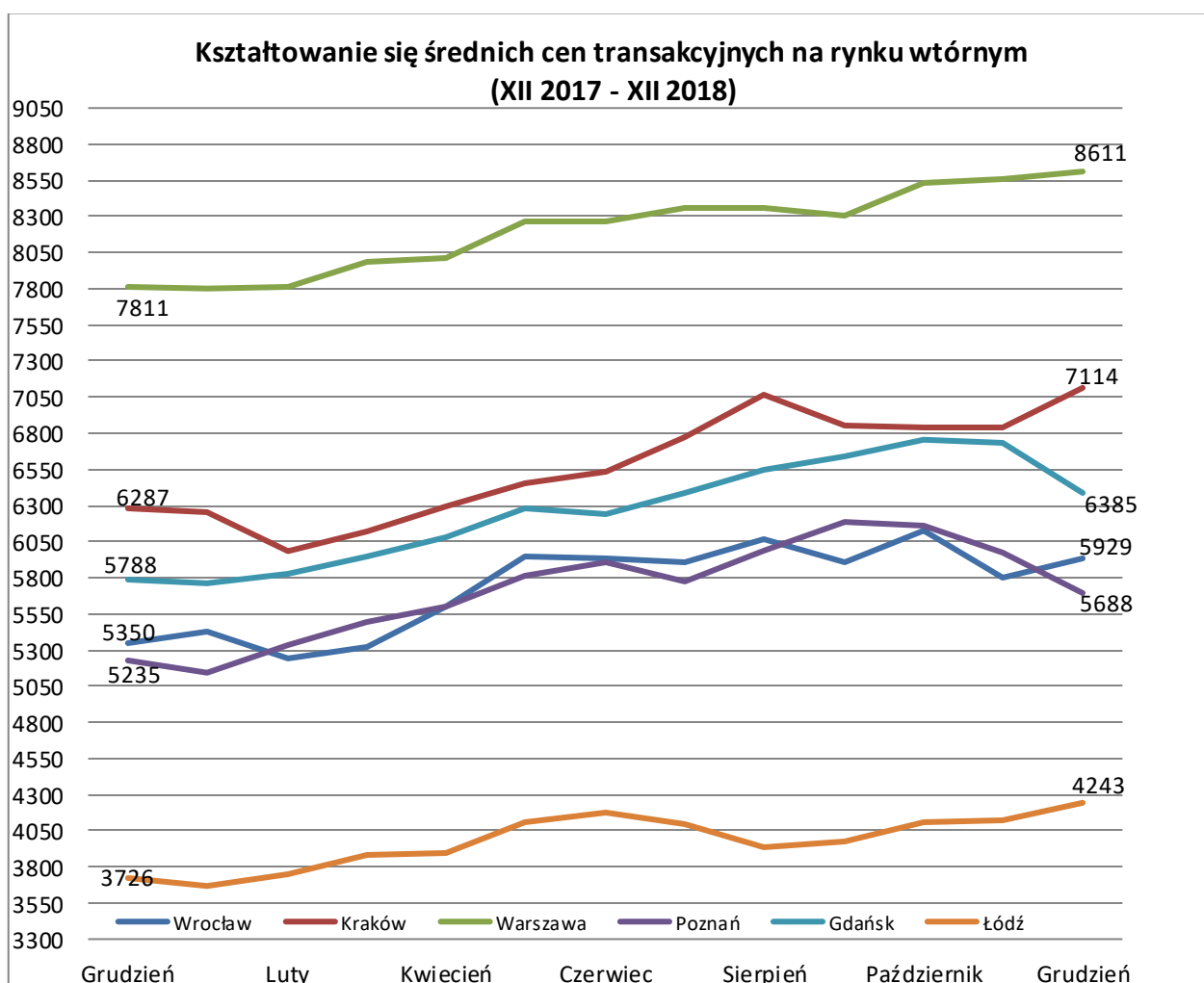
Wśród ostatnich ruchów cenowych wyróżnia się Gdańsk, który był pod względem wzrostów i zainteresowania inwestorów niespodzianką A.D. 2018. Obecnie za m kw. mieszkania w tym mieście płacimy 6385 zł, czyli o ponad 5 proc. mniej niż w poprzednim notowaniu. Jednak nadal w porównaniu do stycznia zeszłego roku ceny są wyższe o ponad 10 proc. Duża liczba inwestorów, którzy skupili się na zakupie krótkoterminowym musi liczyć się ze spowolnieniem na rynku wynajmu, zwłaszcza że poza sezonem zapotrzebowanie na tego rodzaju usługi jest znacznie ograniczone. Niższe ceny odnotowaliśmy także w Poznaniu, gdzie m kw. kosztuje obecnie średnio 5688 zł, czyli o prawie 9 proc. więcej niż przed rokiem.

W Warszawie nie widać znaczących zmian cen. Transakcje z ostatnich trzech miesięcy wskazują, że średnia nieznacznie przekracza 8600 zł za m kw. Co ciekawe, niewielka liczba transakcji była zawiązywana po cenach ok. 5000 zł za m kw. To jednak niewielki wyjątek, bo z kolei co czwarte mieszkanie sprzedawane było za

min. 10 tys. zł za m kw. Najwyższe ceny to domena Śródmieścia, Mokotowa, Wilanowa, Ochoty, ale także Ursynowa, czy bliskich obszarów Woli.

W trzech kolejnych miastach kupowaliśmy droższe mieszkania. Najwyższe wzrosty miały miejsce w Krakowie (4,1 proc.). W stolicy Małopolski za m kw. płacimy już średnio 7114 zł, a wśród klientów Metrohouse i Expandera ceny poniżej 6000 zł za metr dotyczyły zaledwie 20 proc. transakcji. Ponownie wzrosły ceny w Łodzi, gdzie średnia cena za m kw. wyniosła 4243 zł i jest o 13,9 proc. wyższa niż przed rokiem. Jeżeli spojrzymy na wzrosty w innych miastach – łódzkie są rekordowo wysokie. Nominalnie łodzianie kupują mieszkania droższe o ponad 500 zł za m kw. niż 12 miesięcy temu. Do prawie 6000 zł za m kw. dochodzą średnie ceny mieszkań we Wrocławiu – jest to o 10,8 proc. drożej niż przed rokiem.

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



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, styczeń 2019 r.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.

RYNEK PIERWOTNY



Andrzej Prajsnar
RynekPierwotny.pl

W ostatnim kwartale 2018 r. analitycy uważnie przyglądali się krajowemu rynkowi deweloperskiemu. Trudno się temu dziwić, bo wcześniej były widoczne oznaki sprzedażowego spowolnienia. Spadek sprzedaży wynikał z tego, że potencjalni nabywcy poczuli się zniechęceni kolejnymi wzrostami cen mieszkań. Deweloperzy tłumaczyli podwyżki wzrostem cen robocizny, materiałów budowlanych i działek, ale takie wyjaśnienia oczywiście nie mogły zmienić sytuacji. Eksperti RynekPierwotny.pl zaraz po zakończeniu IV kw. 2018 r. postanowili sprawdzić, czy w tym okresie również były widoczne spore podwyżki cen nowych lokali z największych miast.

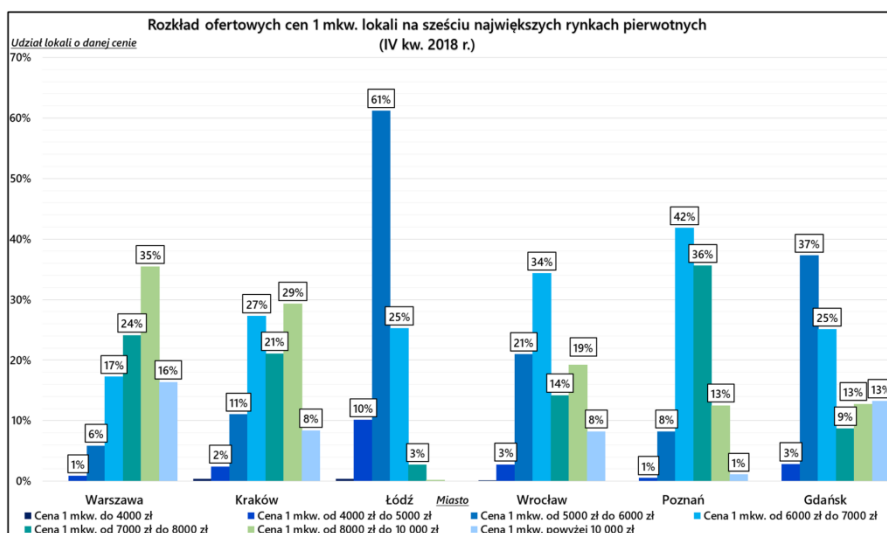
Trzy metropolie bardzo mocno zbliżyły się cenowo

Analiza cen nowych mieszkań wykonywana przez portal RynekPierwotny.pl, zawsze rozpoczyna się od podania średnich ofertowych stawek z sześciu metropolii. W IV kw. 2018 r. takie stawki wyglądały następująco:

- ✓ Warszawa - **8 651 zł/mkw.** (wzrost o 1,0% względem III kw. 2018 r.)
- ✓ Kraków - 7 652 zł/mkw. (wzrost o 5,9% względem III kw. 2018 r.)
- ✓ Łódź - **5 676 zł/mkw.** (wzrost o 1,4% względem III kw. 2018 r.)
- ✓ Wrocław - 7 231 zł/mkw. (wzrost o 5,8% względem III kw. 2018 r.)
- ✓ Poznań - 7 129 zł/mkw. (wzrost o 1,7% względem III kw. 2018 r.)
- ✓ Gdańsk - 7 293 zł/mkw. (wzrost o 2,3% względem III kw. 2018 r.)

Ważnym sygnałem bez wątpienia jest to, że od października do grudnia ub.r. warszawski rynek pierwotny był najbardziej stabilny cenowo. Jednoprocentowy wzrost nastąpił po podwyżce z III kw. 2018 r. wynoszącej aż 4,5%. Gorszą wiadomością dla nabywców nowych lokali jest to, że w poprzednim kwartale duże wzrosty (5,8% - 5,9%) odnotowano na terenie Krakowa oraz Wrocławia. Warto podkreślić, że kwartał wcześniej (w II kw. 2018 r.) ceny nowych wrocławskich „M” prawie się nie zmieniły, podczas gdy w Krakowie odnotowano czteroprocentową podwyżkę.

Ciekawa wydaje się jeszcze jedna kwestia dotycząca średnich ofertowych cen metrażu pod koniec IV kw. 2018 r. Na przełomie 2018 r. oraz 2019 r. mieliśmy do czynienia z bardzo zbliżonym poziomem cen nowych mieszkań (ok. 7100 zł/mkw. - 7300 zł/mkw.) w trzech metropoliach. Mowa o Wrocławiu, Poznaniu oraz Gdańsku. Warto odnotować, że spośród wymienionych ośrodków miejskich to Gdańsk cechował się najbardziej rozbudowaną ofertą luksusowych „M” (patrz poniższy wykres).



Wciąż ubywa tańszych mieszkań od deweloperów

Przyczyny analizowanych wcześniej zmian średniej ofertowej ceny 1 mkw. są bardzo dobrze widoczne w poniższej tabeli. To zestawienie pokazuje, jak pomiędzy końcem III kw. oraz IV kw. 2018 r. zmienił się udział nowych lokali należących do poszczególnych grup cenowych. We wszystkich uwzględnionych metropoliach mieliśmy do czynienia z przesunięciem struktury cenowej oferty deweloperów w kierunku droższych propozycji. Taka zmiana była szczególnie widoczna na terenie Krakowa. W Mieście Kraka udział lokali kosztujących 6000 zł/mkw. - 7000 zł/mkw. spadł aż o 7,8 punktu procentowego (patrz poniższa tabela). Ubyło też wiele krakowskich „M” za 5000 zł/mkw. - 6000 zł/mkw. (-5,0 p.p.). Spory ubytek tańszych mieszkań odczuli również klienci firm deweloperskich z Wrocławia. Na terenie tego dolnośląskiego miasta, udział lokali kosztujących 5000 zł/mkw. - 6000 zł/mkw. spadł o prawie 7,0 punktów procentowych przez jeden kwartał. Dane RynekPierwotny.pl wskazują, że już tylko co czwarte nowe mieszkanie z Wrocławia kosztuje mniej niż 6000 zł/mkw. (patrz powyższy wykres).

Zmiany udziału lokali z poszczególnych grup cenowych na sześciu największych rynkach pierwotnych (III kw. 2018 r. - IV 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 III kw. 2018 r.</i>						
Cena 1 mkw. do 4000 zł	0,0 p.p.	0,0 p.p.	0,0 p.p.	-0,1 p.p.	-0,3 p.p.	0,0 p.p.
Cena 1 mkw. od 4000 zł do 5000 zł	0,0 p.p.	-0,3 p.p.	-3,4 p.p.	-0,6 p.p.	-0,2 p.p.	-1,6 p.p.
Cena 1 mkw. od 5000 zł do 6000 zł	+0,1 p.p.	-5,0 p.p.	-1,2 p.p.	-6,8 p.p.	-2,4 p.p.	+2,7 p.p.
Cena 1 mkw. od 6000 zł do 7000 zł	-3,5 p.p.	-7,8 p.p.	+3,7 p.p.	-2,1 p.p.	-2,5 p.p.	-4,7 p.p.
Cena 1 mkw. od 7000 zł do 8000 zł	-0,9 p.p.	-1,9 p.p.	+0,9 p.p.	+0,6 p.p.	+3,5 p.p.	+1,5 p.p.
Cena 1 mkw. od 8000 zł do 10 000 zł	+4,5 p.p.	+14,6 p.p.	0,0 p.p.	+4,2 p.p.	+2,6 p.p.	+0,7 p.p.
Cena 1 mkw. powyżej 10 000 zł	-0,2 p.p.	+0,3 p.p.	0,0 p.p.	+4,8 p.p.	-0,6 p.p.	+1,4 p.p.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.pl

W 2019 r. inwestorzy doświadczą wyższej inflacji

Możemy spodziewać się, że w najbliższych kwartałach struktura mieszkań oferowanych przez deweloperów na terenie metropolii wciąż będzie przesuwać się w kierunku wyższych cen za 1 mkw. Warto zdawać sobie sprawę, że w I kw. 2019 r. oraz II kw. 2019 r. może się pojawić nowy czynnik windujący koszty zakupu lokali deweloperskich. Mowa o znaczącym wzroście inflacji względem 2018 r. Niewykluczone, że stopa inflacji w 2019 r. przekroczy wartość prognozowaną przez Narodowy Bank Polski (3,2%). W warunkach wyższej inflacji, deweloperzy będą musieli się zdecydować na dodatkowe korekty cenowe.

Andrzej Prajsnar
RynekPierwotny.pl