



Puls Rynku Nieruchomości

Raport Metrohouse i Gold Finance

Kwiecień 2019



Kredyty hipoteczne

Po bardzo dobrym dla banków roku 2018 pod względem sprzedaży kredytów, przyszedł czas podsumowań i prognoz na 2019. W I kw. 2019 zgodnie z przewidywaniami widać spadek ilości udzielanych kredytów przez banki. Możemy także zaobserwować zaostrzenie kryteriów udzielania kredytów przy jednoczesnej poprawie warunków kredytowych. Przy spadającym popycie na kredyty banki będą musiały znaleźć sposób na przyciągnięcie do siebie klientów. Możemy się spodziewać wielu promocji i korzystniejszych warunków kredytowych niż w 2018.

Na rynek zaczynają powoli wracać klienci korzystający z rządowych programów wsparcia dla kredytobiorców tj. Rodzina na Swoim. Z uwagi na kończące się dofinansowanie w ramach tych programów, banki widzą potencjał w refinansowaniu tych kredytów. Może być to bardzo opłacalne rozwiązanie dla klientów, ponieważ kilka lat temu marże kredytowe były często wyższe niż są obecnie. Dodatkowo wartość ich nieruchomości wzrosła przy jednoczesnym spadku salda kredytu i mogliby teraz dostać lepsze warunki kredytu chociażby ze względu na większy wkład własny w całej transakcji.

W I kw. 2019 na rynku bankowym obserwujemy dalszy proces łączenia się Raiffeisen Banku z BGŻ BNP Paribas. W kolejnym miesiącach następować będą nowe etapy fuzji oraz nowa oferta kredytowa połączonych banków. Mieliśmy także okazję świętować 4 rocznicę najniższej w historii stopy referencyjnej, która bezpośrednio wpływa na wysokości rat kredytowych. Rada Polityki Pieniężnej od marca 2015 utrzymuje niezmiennie stopę na poziomie 1,5 pp.



Andrzej Łukaszewski

Ekspert finansowy Gold Finance



Średnia zdolność kredytowa

Kredytobiorca	Średnia zdolność kredytowa
Rodzina 2+2	630 000 zł
Para	782 000 zł
Singiel	496 000 zł

Założenia: miesięczny dochód gospodarstwa domowego rodziny i pary to 8000 zł netto, singla 5000 zł netto.

Średnia miesięczna rata kredytu hipotecznego

Cena mieszkania	Średnia wysokość raty kredytu hipotecznego
300 000 zł	1 260 zł
500 000 zł	2 111 zł

Założenia: Kredyt na 30 lat, zmienne raty procentowe, wkład własny 10 proc. W wyliczeniach oparto się na koszyku banków złożonych z: mBank, Santander, Pekao BH, PKO BP i Pekao S.A.

Wtórny rynek mieszkań

Wtórny rynek mieszkań zdaje się być rozgrzany do czerwoności. Wielu inwestorów, którzy do tej pory kierowali nadwyżki finansowe na rynek mieszkaniowy musi ponownie skorygować swoje plany inwestycyjne i raz jeszcze przeanalizować możliwą rentowność z zakupu mieszkań pod wynajem po obecnych stawkach. Jest to o tyle istotne, że pojawienie się dużej liczby mieszkań na wynajem skutecznie zahamowało wzrost średnich cen najmu na rynku, a prognozowane rentowności mogą być coraz trudniejsze do uzyskania.

Liderem podwyżek w porównaniu do IV kw. 2018 r. jest Gdańsk, gdzie średnia z tegorocznych transakcji przekroczyła 7200 zł za m kw. (+13,4 proc.), co jest prawdziwym rekordem. Istotne zmiany widoczne są też w Poznaniu (+9,1 proc.) oraz w Łodzi (+6,8 proc.) i we Wrocławiu (+6,2%). Jedynie w Warszawie ceny w I kw. br. pozostały na zbliżonym poziomie.

Jednak, gdy popatrzymy na ceny mieszkań z perspektywy ostatnich 12-stu miesięcy, wzrosty cen są najbardziej widoczne. W trzech z sześciu analizowanych miast, w Gdańsku, Łodzi i Krakowie, kupujemy mieszkania droższe o ponad 20 proc. niż przed rokiem. Są to więc naprawdę wysokie wzrosty, nienotowane w ostatnich latach.

Duże znaczenie dla dalszego kształtowania się cen na rynku wtórnym będzie mieć oferta kredytów hipotecznych. Można oczekiwać wzrostu udziału kredytów w transakcjach, ponieważ wraz z wzrostami cen może dojść do spadku zainteresowania zakupem mieszkań w celach inwestycyjnych, a takie mieszkania były nabywane w dużym stopniu za gotówkę. Nie dojdzie jednak do znacznego osłabienia popytu, ponieważ rynek pierwotny nie jest w stanie zaoferować gotowych mieszkań klientom, którzy chcą w najbliższych miesiącach zrealizować zakup nieruchomości.



Marcin Jańczuk

Ekspert Metrohouse

metrohouse

Średnia cena transakcyjna mieszkań na rynku wtórnym

Miasto	Średnia cena transakcyjna w I kw. 2019	Różnica kw./kw.	Różnica r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	6296	6,2%	18,4%	357 286 zł	57
Kraków	7387	3,8%	20,6%	349 213 zł	47
Warszawa	8572	-0,5%	7,3%	497 300 zł	60
Poznań	6208	9,1%	13,0%	298 000 zł	48
Gdańsk	7237	13,4%	21,7%	310 000 zł	45
Łódź	4531	6,8%	21,6%	210 760 zł	47

Pierwotny rynek mieszkań

Analiza ekspertów portalu RynekPierwotny.pl wskazuje, że w pierwszym kwartale 2019 roku trend związany z rosnącymi cenami 1 mkw. nowych mieszkań został utrzymany. Po części wynikał on z rozbudowy oferty najdroższych lokali. Mowa nie tylko o dużych „M”, ale również o drogich kawalerkach.

Koszty zakupu nowych „M” rosły na terenie niemal wszystkich metropolii. Warszawa i Kraków były liderami podwyżek. Niewielki spadek przeciętnej stawki odnotowany na terenie Poznania (-0,6%) można wytłumaczyć wprowadzeniem przez tamtejszych deweloperów sporej liczby nowych mieszkań z ceną nieco niższą od lokalnej średniej. W Warszawie i Krakowie duże wzrosty wynikały natomiast z szybko powiększającego się udziału najdroższych lokali deweloperskich (cena od 10 000 zł/mkw.).

Na terenie wszystkich analizowanych metropolii, nowe kawalerki są zdecydowanie najdroższe. W Warszawie za ich 1 mkw. zapłacimy średnio aż 12 273 zł. Ten wynik na pewno podwyższają małe „M” znajdujące się blisko historycznego centrum (np. w zrewitalizowanych kamienicach). Luksusowych kawalerek nie brakuje również we Wrocławiu, Gdańsku i Krakowie.

Ciekawe wydaje się to, że na terenie Warszawy i Gdańska najniższy poziom średniej ofertowej ceny 1 mkw. odnotowano dla mieszkań trzypokojowych. Wynika to prawdopodobnie z rozbudowanej oferty warszawskich i gdańskich lokali kosztujących ponad 10 000 zł/mkw. Takie mieszkania często będące dużymi apartamentami, skutecznie zawyżają średni poziom ceny ofertowej 1 mkw. lokali pięciopokojowych lub większych. Warto zwrócić uwagę, że w Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu to właśnie najwięksi mieszkańcy mają najniższe ceny 1 mkw.



Andrzej Prajsnar

Ekspert RynekPierwotny.pl



Średnia cena ofertowa mieszkań na rynku pierwotnym

Miasto	Średnia cena ofertowa w I kw. 2019	Różnica kw./kw.	Średnia cena m kw. 1 pok.	Średnia cena m kw. 2 pok.	Średnia cena m kw. 3 pok.	Średnia cena m kw. 4 pok.	Średnia cena m kw. 5 pok. i większe
Warszawa	9142	5,6%	12273	9092	8468	9137	9278
Kraków	8083	5,5%	10507	8152	7574	7315	6203
Łódź	5817	2,6%	6454	5798	5721	5559	5814
Wrocław	7465	3,2%	8802	7680	7075	6761	6087
Poznań	7088	-0,6%	7643	7110	6966	7015	6297
Gdańsk	7466	2,4%	9526	7241	7136	8503	8952

O autorach raportu

Metrohouse Franchise S.A. jest liderem na rynku pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w Polsce. Marka jest obecna na rynku od 2006 r. Spółka posiada ponad 70 placówek na terenie całego kraju, z którymi współpracuje 500 doradców nieruchomości. Każdego roku Metrohouse obsługuje kilka tysięcy transakcji na rynku nieruchomości - zarówno wtórnym, jak i pierwotnym. Metrohouse wchodzi w skład największego w Europie środkowo-wschodniej holdingu działającego w branży pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – Duna House Nyrt.

Gold Finance to jedna z czołowych firm pośrednictwa finansowego w Polsce, która działa na rynku od 2007 r. Obecnie w strukturach firmy znajduje się 400 ekspertów finansowych działających w ponad 30 biurach na terenie całego kraju. Gold Finance w swojej ofercie posiada produkty kredytowe oraz ubezpieczeniowo-inwestycyjne. Od listopada 2018 r. spółka weszła w skład Metrohouse Franchise S.A. Gold Finance członkiem Związku Firm Pośrednictwa Finansowego.

Raport powstał we współpracy z ekspertami **RynekPierwotny.pl** - profesjonalnego portalu prezentującego tylko nowe mieszkania oraz nowe domy. RynekPierwotny.pl to również źródło wiedzy analitycznej na temat aktualnej oferty, najnowsze wiadomości z rynku nieruchomości i finansowego.

Kontakt ws. raportu:
pr@metrohouse.pl

