



Lipiec 2017

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



Jarosław Sadowski
Expander Advisors

W tym roku marże kredytów hipotecznych rosną niemal bez przerwy. W minionym miesiącu podwyżki wprowadziły mBank i Credit Agricole. W pierwszym półroczu mieliśmy więc tylko jeden miesiąc (kwiecień), w którym średnia marża nie wzrosła. Przyczyną podwyżek może być nie tylko chęć zwiększenia zysków przez banki, ale również ograniczenie szybko rosnącego popytu na kredyt. Według BIK w czerwcu aż o 20% r/r wzrosła wartość wniosków o tego rodzaju finansowanie.

Podwyższając marże banki mogą upiec dwie pieczenie na jednym ogniu. Z jednej strony mogą poprawić swoje zyski, które podgryzają m.in. podatek bankowy czy składki na BFG. Z drugiej mogą w ten sposób nieco hamować dynamicznie rosnący popyt na kredyty mieszkaniowe. Dobra sytuacja na

rynku pracy, w gospodarce i ogólny optymizm sprawiają, że Polacy coraz chętniej decydują się za zakup lub budowę nieruchomości na kredyt.

Potwierdzają to dane BIK na temat wniosków o kredyty hipoteczne. W czerwcu ich wartość wzrosła aż o 20% w porównaniu z tym samym miesiącem przed rokiem. Jest to imponujący wynik biorąc pod uwagę, że w czerwcu przed rokiem można było jeszcze starać się o kredyt z dopłatą z programu „Mieszkanie dla młodych”. Obecnie nie ma już takiej możliwości choć planowane jest ponowne włączenie takiej opcji na początku sierpnia. W całym pierwszym półroczu wartość wniosków wzrosła natomiast o 14,5%.

Trzeba jednak dodać, że podwyżki marż nie są na szczęście bardzo duże. Od początku roku średnia marża kredytów z wysokim (25%) wkładem własnym wzrosła o 0,12 p.p. (z 2,05% do 2,17%). Tych z najniższym (10%) wzrosła natomiast o 0,2 p.p. (z 2,18% do 2,38%). Ponadto mimo podwyżek, oprocentowanie nadal jest bardzo niskie. W przypadku kredytów z wysokim wkładem własnym wynosi średnio 3,91%. Zawdzięczamy to utrzymywaniu przez Radę Polityki Pieniężnej rekordowo niskich stóp procentowych.

Tab. 1. Kredyty w PLN z wkładem własnym 25%

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

Bank	Koszt kredytu		Oprocentowanie
	w pierwszych 5 latach	Marża	
PKO Bank Polski	56 362 zł	1,84%	3,57%
BGŻ BNP PARIBAS	57 106 zł	2,20%	3,93%
ING Bank Śląski	57 803 zł	1,90%	3,71%
Raiffeisen Polbank	59 194 zł	1,89%	3,62%
Bank Millennium	60 526 zł	2,20%	3,93%
Credit Agricole	60 847 zł	2,20%	3,85%
BOŚ	61 174 zł	2,00%	3,81%

Bank Pekao	61 278 zł	2,09%	3,82%
Euro Bank	63 890 zł	2,39%	4,12%
BZ WBK*	64 500 zł	2,19%	3,92%
Deutsche Bank	65 093 zł	2,10%	3,83%
mBank Hipoteczny	65 604 zł	2,25%	3,98%
Alior Bank	76 221 zł	3,00%	4,73%

*W BZ WBK marża zależy od skoringu. W zestawieniu jest podana minimalna marża dla klientów z najwyższą oceną skoringową. Oznacza to, że nawet wnioskując o taką samą kwotę kredytu jak w naszym zestawieniu i przy takim samym wkładzie własnym, marża i koszt kredytu mogą być wyższe.

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera lipiec 2017 r.

Tab. 2. Kredyty w PLN z wkładem własnym 10%

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

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Bank Millennium	61 684 zł	2,30%	4,03%
PKO Bank Polski	61 807 zł	2,01%	3,74%
Bank Pekao	62 052 zł	2,09%	3,82%
BZ WBK*	64 233 zł	2,19%	3,92%
mBank Hipoteczny	65 338 zł	2,25%	3,98%
Raiffeisen Polbank	66 221 zł	2,39%	4,12%
Euro Bank	66 247 zł	2,57%	4,30%
Deutsche Bank	70 399 zł	2,30%	4,03%
BOŚ	73 133 zł	2,20%	4,01%
Alior Bank	80 361 zł	3,30%	5,03%

*W BZ WBK marża zależy od skoringu. W zestawieniu jest podana minimalna marża dla klientów z najwyższą oceną skoringową. Oznacza to, że nawet wnioskując o taką samą kwotę kredytu jak w naszym zestawieniu i przy takim samym wkładzie własnym, marża i koszt kredytu mogą być wyższe.

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera lipiec 2017 r.

Tab. 3. Kredyt w ramach programu Mieszkanie dla Młodych

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

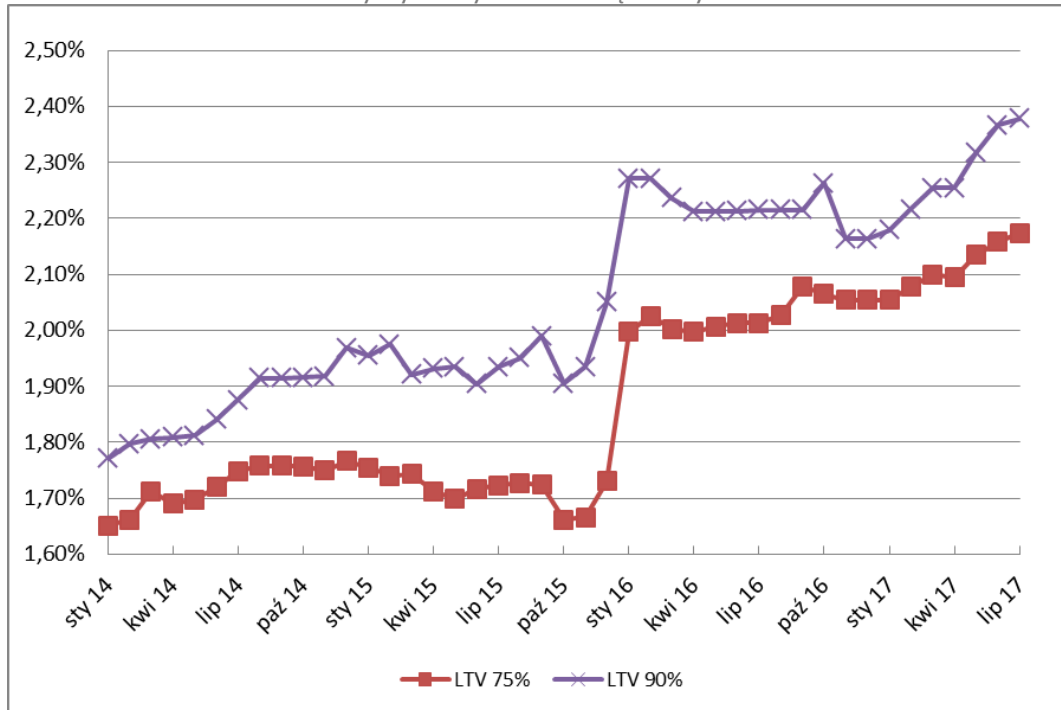
Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Bank Millennium	61 744 zł	2,30%	4,03%
PKO Bank Polski	61 800 zł	2,11%	3,84%
Bank Pekao	63 150 zł	2,19%	3,92%
BZ WBK*	64 311 zł	2,19%	3,92%
Raiffeisen Polbank	66 297 zł	2,39%	4,12%
Euro Bank	66 326 zł	2,57%	4,30%
BOŚ	68 351 zł	2,20%	4,01%
Deutsche Bank	72 329 zł	2,50%	4,23%
Alior Bank	80 439 zł	3,30%	5,03%

*W BZ WBK marża zależy od skoringu. W zestawieniu jest podana minimalna marża dla klientów z najwyższą oceną skoringową. Oznacza to, że nawet wnioskując o taką samą kwotę kredytu jak w naszym zestawieniu i przy takim samym wkładzie własnym, marża i koszt kredytu mogą być wyższe.

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera lipiec 2017 r.

Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

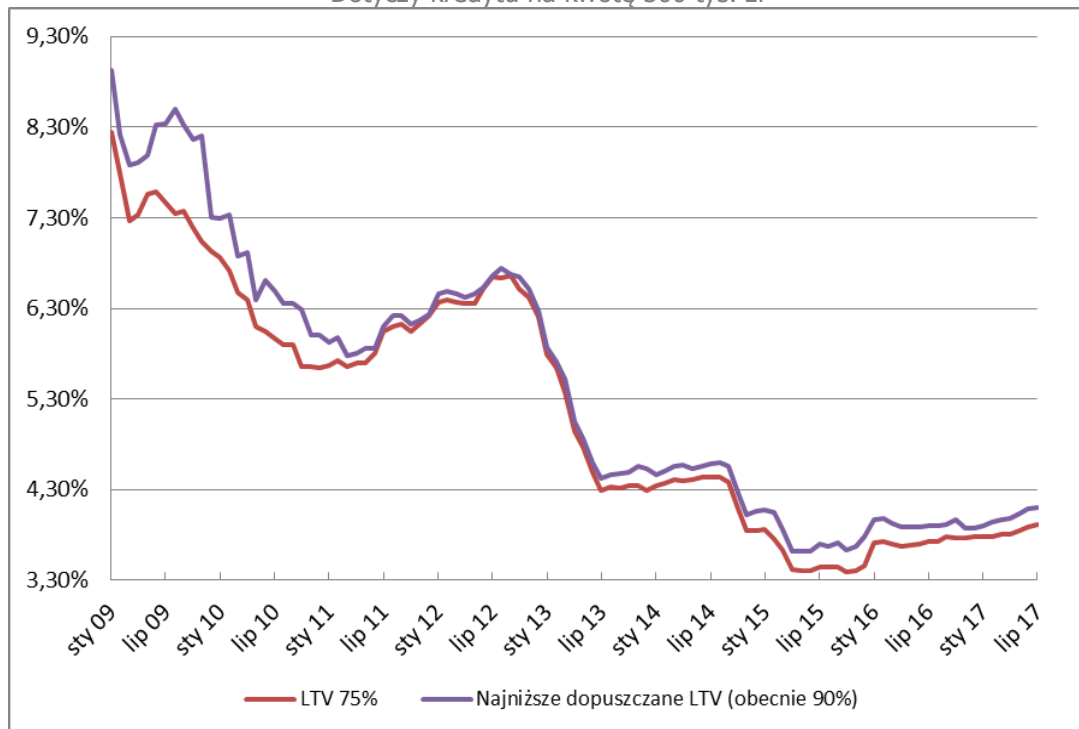
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera lipiec 2017 r.

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera lipiec 2017 r.

Jarosław Sadowski

Główny Analityk, Expander Advisors Sp. z o.o.

CENY TRANSAKCYJNE



Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise

W dalszym ciągu obserwujemy coraz wyższe ceny w transakcjach we Wrocławiu. Niewiele brakuje, by średnia przekroczyła 6000 zł za m kw. Drożej jest także w Łodzi i Poznaniu. Na szczęście dla kupujących nieco mniej płacimy za M w stolicy, gdzie średnie ceny nie przekraczają 7500 zł.

Spośród analizowanych miast najciekawsza sytuacja ma miejsce we Wrocławiu, gdzie ponownie nabywaliśmy droższe mieszkania. Jeszcze przed miesiącem mieliśmy do czynienia z dość nieoczekiwanym skokiem cenowym, ale okazuje się, że nabywcy nadal kupują mieszkania po dość wysokich, jak na to miasto, stawkach. Obecnie za m kw. mieszkania płacimy tu 5917 zł, więc niewiele brakuje, by została przekroczona bariera 6000 zł. W porównaniu do stawek transakcyjnych sprzed roku to o prawie 12. proc. więcej. Duże znaczenie dla kształtowania się średnich cen ma fakt, że nabywane mieszkania mają niewielkie metraże. W transakcjach ostatnich tygodni przeważały niewielkie lokale dwupokojowe oraz kawalerki. Średnia powierzchnia w transakcjach to zaledwie 47 m kw. – identycznie jak w Łodzi. Najniższa odnotowana cena m kw. to 4700 zł, ale zdarzały się też transakcje w okolicach 7500 zł za m kw., co jak na wrocławski rynek wtórny jest rzadziej spotykaną wartością.

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

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu IV 2017-VI 2017	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5917	2,3%	11,9%	275 000zł	47
Kraków	6155	-1,7%	1,5%	358 000 zł	59
Warszawa	7425	-3,6%	0,5%	410 000 zł	55
Poznań	5322	4,1%	0,0%	306 500 zł	58
Gdańsk	5453	-2,7%	1,0%	274 000 zł	53
Gdynia	5155	0,7%	7,0%	262 000 zł	52
Łódź	3880	4,0%	14,7%	183 000 zł	47

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera lipiec 2017 r.

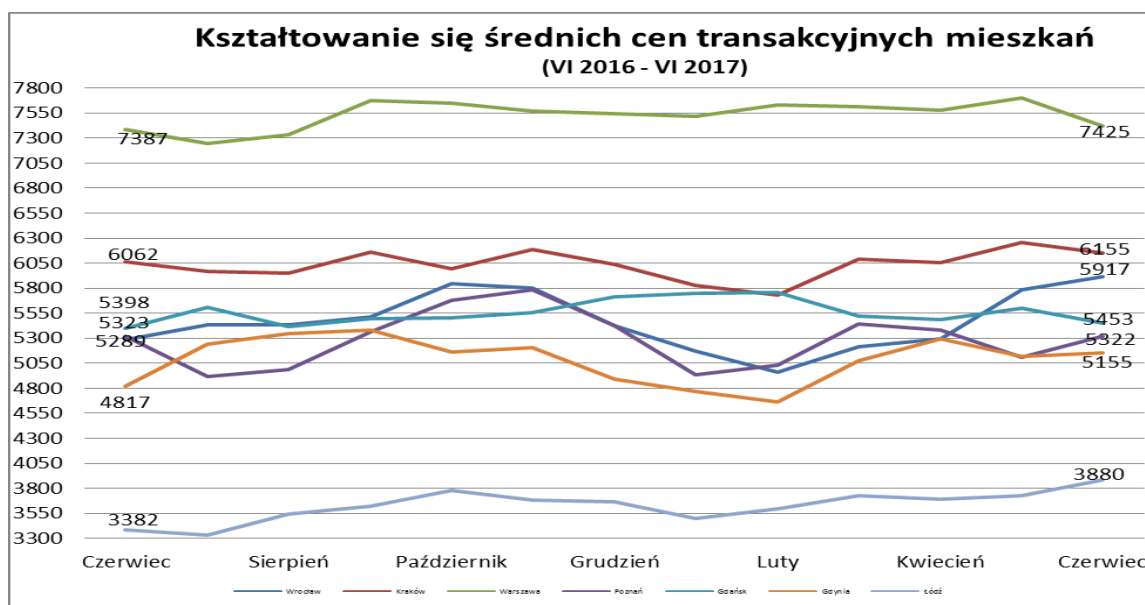
Drożej kupujemy mieszkania w **Łodzi**. Za m kw. trzeba zapłacić 3880 zł, czyli o ponad 14 proc. więcej niż przed rokiem, kiedy średnia cena w transakcjach nie przekraczała 3400 zł. Podobnie jak we Wrocławiu duży wpływ na ceny ma metraż sprzedawanych mieszkań. Najczęstszym produktem w obrocie są lokale jedno i dwupokojowe, gdzie cena m kw. zwyczajowo bywa znacznie wyższa niż w lokalach o większej powierzchni.

Mimo to nadal można znaleźć tu mieszkanie za 2500 zł za m kw. Najwyższa cena m kw. w transakcjach to 5000 zł, ale mieszkania w tej cenie nie cieszą się dużą popularnością. Zwykle takie ceny są domeną albo bardzo małych mieszkań albo też lokali wybudowanych w ostatnich latach przez deweloperów. Trzecim z miast, które w zestawieniu może pochwalić się wyższymi cenami jest **Poznań**. Choć w poprzednim miesiącu odnotowaliśmy obniżkę do poziomu 5110 zł, to obecnie średnia przekroczyła ponownie 5300 zł. Jeśli porównamy obecne ceny do tych sprzed roku, są one niemal identyczne.

Najwyższy spadek w porównaniu do ubiegłego miesiąca ma na koncie **Warszawa**, gdzie kupujemy mieszkania w cenie 7425 zł za m kw., a cena ta jest bardzo zbliżona do tej z opracowania, które przedstawialiśmy dokładnie 12 miesięcy temu. Najwyższa stawka za m kw. przekroczyła 14000 zł – nie jest to wprawdzie rekordowo wysoka wartość (czasem przekracza 20000 zł), ale pokazuje jak bardzo stołeczny rynek cenowo odbiega od reszty polskich miast. Nadal jednak można znaleźć oferty w cenie ok. 4500 zł. Na pewno nie będzie to możliwe w przypadku segmentu najmniejszych mieszkań, ale np. w trzypokojowych lub większych mieszkaniach w budynkach z wielkiej płyty, taki poziom cen jest możliwy do osiągnięcia. Należy jednak przygotować się, że tego typu oferty to będą zwykle mieszkania do gruntownego remontu.

Na Pomorzu – w **Gdańsku i Gdyni**, ceny kształtują się na podobnych poziomach od kilku miesięcy. Wprawdzie w Gdańsku kupowaliśmy mieszkania nieco tańsze niż przed miesiącem, ale po droższych zakupach z przełomu roku przyszła pora na stabilizację na poziomie 5400-5500 zł. Nieco taniej (o 1,7 proc.) płacimy też za lokale w **Krakowie**. Cały czas średnia cena m kw. przekracza 6000 zł, ale nie jest to przeszkodą w nabywaniu dość dużych mieszkań. Średnia z ostatnich trzech miesięcy to 59 m kw. – najwięcej spośród analizowanych miast.

Wykres 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań VI 2016 – VI 2017



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera lipiec 2017 r.

RYNEK PIERWOTNY



Andrzej Prajsnar
RynekPierwotny.pl

Drugi kwartał 2017 roku z pewnością był ciekawym okresem dla krajowego rynku deweloperskiego. Na przełomie marca i kwietnia br. trwał jeszcze prawdziwy wyścig o dofinansowanie z MdM-u. Ta rywalizacja kredytobiorców, zakończyła się komunikatem BGK z 6 kwietnia o wstrzymaniu dopłat. Kolejne tygodnie były już spokojniejsze dla deweloperów oraz ich klientów. Inwestorzy mieszkaniowi i kolejni kupujący, odczuli jednak wcześniejszą wyprzedaż tanich lokali.

Na wiodących rynkach pierwotnych przeważały wzrosty cen

Przegląd sytuacji panującej w II kw. 2017 r. na największych rynkach deweloperskich (Warszawa, Kraków, Łódź, Wrocław, Poznań i Gdańsk), warto rozpocząć od analizy średnich cen ofertowych za 1 mkw. Dane portalu RynekPierwotny.pl wskazują, że w II kw. 2017 r. te ceny wynosiły:

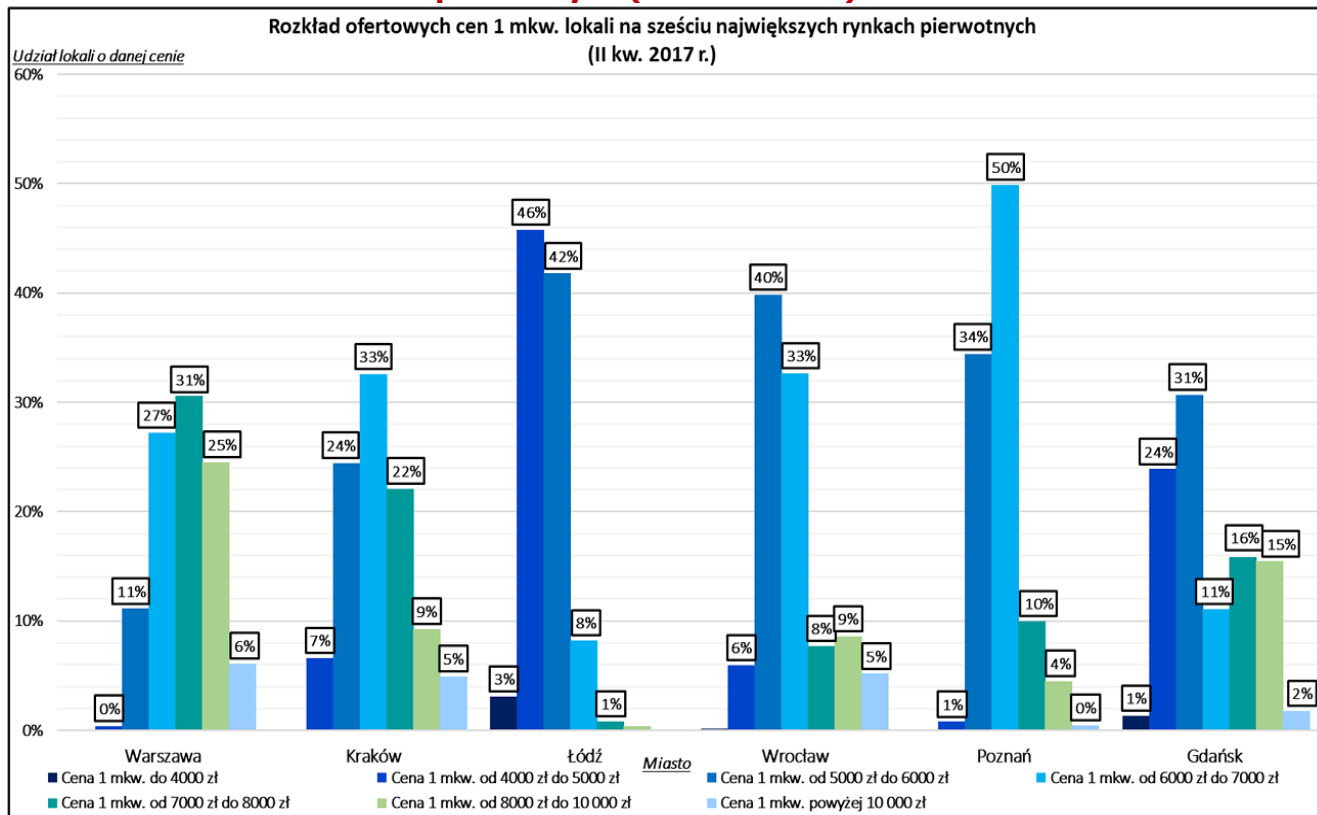
- ✓ Warszawa - 7 625 zł/mkw. (+1,6% względem I kw. 2017 r.)
- ✓ Kraków - 6 827 zł/mkw. (+1,9%)
- ✓ Łódź - 5 112 zł/mkw. (+3,0%)
- ✓ Wrocław - 6 522 zł/mkw. (+2,4%)
- ✓ Poznań - 6 370 zł/mkw. (-0,7%)
- ✓ Gdańsk - 6 226 zł/mkw. (+2,3%)

Warto zwrócić uwagę, że tylko w Poznaniu odnotowano niewielki spadek średniej ofertowej ceny za 1 mkw. Wzrosty obliczone dla pozostałych miast, wynosiły od 1,6% (Warszawa) do 3,0% (Łódź).

Pomimo zmian odnotowanych w Łodzi, wspomniane miasto nadal pozostawało najbardziej przystępnym cenowo rynkiem. Według danych portalu RynekPierwotny.pl, aż 46% nowych mieszkań w Łodzi kosztowało 4000 zł/mkw. - 5000 zł/mkw. (dane z II kw. 2017 r.). Udział lokali z ceną ofertową od 5000 zł/mkw. do 6000 zł/mkw. był niewiele mniejszy (42%).

Innym ciekawym przykładem jest Poznań. Stolica Wielkopolski pomimo podobnego poziomu średniej ceny 1 mkw. jak Wrocław i Gdańsk, w II kw. 2017 r. cechowała się zdecydowanie wyższym udziałem lokali kosztujących 6000 zł/mkw. - 7000 zł/mkw. Ta sytuacja udowadnia, że średni poziom cen za 1 mkw. nie powinien być jedynym wskaźnikiem sprawdzanym przy porównywaniu rynków.

Wykres 5. Rozkład ofertowych cen 1 mkw. lokali na sześciu największych rynkach pierwotnych (II kw. 2017 r.)



RynekPierwotny

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.pl

RynekPierwotny

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera lipiec 2017 r.


Najwięcej tanich mieszkań ubywało w Łodzi oraz Wrocławiu

Ciekawie przedstawia się też porównanie udziału mieszkań z poszczególnych grup cenowych w I kw. 2017 r. oraz II kw. 2017 r. Dane portalu RynekPierwotny.pl wskazują, że wyprzedaż tańszych mieszkań (związana m.in. z MDM-em), mogła być przyczyną wzrostów cen odnotowanych na pięciu analizowanych rynkach.

Największy spadek udziału tańszych mieszkań odnotowano dla Łodzi oraz Wrocławia. W przypadku łódzkiego rynku, odsetek lokali kosztujących 4000 zł/mkw. - 5000 zł/mkw. zmniejszył się aż o 8,3 punktu procentowego. Analogiczna zmiana na terenie Wrocławia wyniosła 3,0 punkty procentowe. Takie zmiany tłumaczą, dlaczego dwa wspomniane miasta (Łódź i Wrocław) w II kw. 2017 r. cechowały się największym wzrostem przeciętnej ceny 1 mkw.

Tab. 5. Zmiana udziału lokali z poszczególnych grup cenowych na sześciu największych rynkach pierwotnych (I kw. 2017 r. – II kw. 2017 r.)

Zmiany udziału lokali z poszczególnych grup cenowych na sześciu największych rynkach pierwotnych (I kw. 2017 r. - II kw. 2017 r.)						
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. 2017 r.</i>						
Cena 1 mkw. do 4000 zł	0,0 p.p.	0,0 p.p.	-0,3 p.p.	+0,1 p.p.	0,0 p.p.	-0,6 p.p.
Cena 1 mkw. od 4000 zł do 5000 zł	+0,1 p.p.	-0,2 p.p.	-8,3 p.p.	-3,0 p.p.	-0,2 p.p.	-2,0 p.p.
Cena 1 mkw. od 5000 zł do 6000 zł	-0,7 p.p.	-2,2 p.p.	+3,2 p.p.	+4,2 p.p.	+3,8 p.p.	+3,2 p.p.
Cena 1 mkw. od 6000 zł do 7000 zł	-3,7 p.p.	+0,7 p.p.	+4,6 p.p.	-4,9 p.p.	-2,0 p.p.	-2,3 p.p.
Cena 1 mkw. od 7000 zł do 8000 zł	+1,1 p.p.	-1,7 p.p.	+0,6 p.p.	-1,2 p.p.	-1,4 p.p.	-3,3 p.p.
Cena 1 mkw. od 8000 zł do 10 000 zł	+2,4 p.p.	+2,0 p.p.	+0,2 p.p.	+3,1 p.p.	-0,3 p.p.	+4,2 p.p.
Cena 1 mkw. powyżej 10 000 zł	+0,8 p.p.	+1,5 p.p.	0,0 p.p.	+1,8 p.p.	0,0 p.p.	+0,9 p.p.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych portalu RynekPierwotny.pl  RynekPierwotny

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera lipiec 2017 r.

Trwające wakacje raczej nie będą spokojne dla deweloperów

Pod koniec analizowanego okresu (tzn. II kw. 2017 r.), deweloperzy oraz ich klienci otrzymali informacje, że na wskutek zmian prawnych, w sierpniu prawdopodobnie będą dostępne dodatkowe środki na dopłaty. Dodatkowa suma dofinansowania na 2017 r. nie będzie duża i wyniesie ok. 67 mln zł. Mimo tego, zapowiedź rządu wzbudziła zamieszanie na rynku mieszkaniowym. Nie wiadomo jeszcze, ile osób zrezygnuje z planów ubiegania się o dopłaty na początku 2018 r. i spróbuje szczęścia w sierpniu. Można jednak oczekiwać, że popyt na dopłaty ze strony tych kredytobiorców będzie nieproporcjonalnie wysoki w stosunku do sumy dodatkowych środków.

Niespodziewana decyzja o wznowieniu programu MdM, na pewno zwiększy zainteresowanie ofertą deweloperów w trakcie trwających wakacji. Nie wydaje się jednak, żeby w warunkach tak dużej podaży, przejściowo zwiększony popyt mógł doprowadzić do wzrostów cen najpopularniejszych lokali.

Andrzej Prajsnar

RynekPierwotny.pl