



Marzec 2016

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



Wygląda na to, że fala podwyżek marż już się zakończyła. W przypadku kredytów hipotecznych z wysokim (25%) wkładem własnym w minionym miesiącu obserwowaliśmy wręcz niewielkie obniżki. Kolejną dobrą informacją jest spadek kursu franka i euro, co sprawi, że w marcu niższe będą raty kredytów walutowych. Najważniejszą dla wielu osób informacją jest jednak to, że prawdopodobnie już w marcu skończą się pieniądze na dopłaty w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”.

Po głośnych podwyżkach marż dokonywanych pod koniec ubiegłego i na początku tego roku, w minionym miesiącu zaobserwowaliśmy nareszcie niewielkie obniżki. Wprowadziły je Alior Bank, Citi Handlowy i Credit Agricole. Dotyczyły one niestety jedynie kredytów z wysokim (25%) wkładem własnym. W rezultacie ich średnia marża spadła z 2,07% (w lutym) do 2,05%. Jednak wciąż jest znacznie wyższa niż w listopadzie 2015 r., kiedy wynosiła 1,71%.

W przypadku kredytów z najniższym (10%) wkładem marże się nie zmieniły. Trzeba jednak dodać, że ze względu na wycofanie takiej oferty przez Raiffeisen Polbank średnia nieco spadła (z 2,34% do 2,32%). Jest to już kolejny bank, który postanowił zaprzestać wypłaty kredytów na kwotę 90% wartości nieruchomości. W rezultacie udziela ich już tylko 9 banków, podczas gdy jeszcze w grudniu ofert tego typu było trzynaście. Przyczyną tej sytuacji jest wejście w życie w styczniu kolejnych zapisów Rekomendacji S, które zaostrzają wymogi dotyczące udzielania kredytów z niskim wkładem własnym.

W marcu skończą się pieniądze na dopłaty z MdM

Dla wielu osób planujących zakup mieszkania czy domu bardzo ważną informacją jest to, że kończą się pieniądze na tegoroczne dopłaty w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Na koniec lutego w tegorocznej puli zostało jedynie 165 mln zł. Dla porównania, tylko w drugim miesiącu roku złożono wnioski o dopłaty na rok 2016 w wysokości 116,7 mln zł. Biorąc pod uwagę, że informacja o zbliżającym się końcu środków zapewne jeszcze bardziej zmobilizuje do korzystania z MdM, to pieniądze najprawdopodobniej skończą się jeszcze w marcu.

Nawet jeśli tegoroczna pula się wyczerpie, nadal będzie można wnioskować o dopłaty wypłacane w 2017 r. lub 2018 r. Z tego rozwiązania skorzystają jednak głównie ci, którzy kupują nieruchomości w budowie, gdyż sprzedający gotowe mieszkania raczej nie zgodzą się to, aby zapłata części ceny nastąpiła dopiero w przyszłym roku.

O ok. 70 zł niższe raty kredytów walutowych

Dobłą informacją dla osób już spłacających kredyty walutowe jest spadek kursu euro i franka szwajcarskiego. Po tym, gdy w połowie stycznia agencja S&P obniżyła rating Polski kurs franka wzrósł do poziomu ok. 4,10 zł, a euro ok. 4,50 zł. To oczywiście przełożyło się na zauważalny wzrost rat kredytów walutowych. W ostatnim czasie złoty jednak się umacniał i obecnie frank kosztuje ok. 3,9 zł, a euro 4,28 zł. W rezultacie rata, która wynosiła w styczniu ok. 1 500 zł, w marcu będzie niższa o ok. 70 zł.

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

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

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Bank BPH	46 097 zł	1,35%	3,03%
PKO Bank Polski	54 192 zł	1,74%	3,42%
Citi Handlowy	55 607 zł	1,85%	3,52%
ING Bank Śląski	56 932,35	1,90%	3,65%
BZ WBK*	56 973 zł *	1,69%*	3,37%*
BGŻ BNP PARIBAS	59 434 zł	2,35%	4,09%
Credit Agricole	59 916 zł	2,10%	3,78%
BOŚ	60 148 zł	2,00%	3,74%
Bank Pekao	60 698 zł	2,09%	3,78%
Bank Pocztowy	60 773 zł	1,99%	3,67%
Millennium	61 471 zł	1,89%	3,57%
Raiffeisen Polbank	62 960 zł	2,20%	3,88%
Euro Bank	63 415 zł	2,00%	3,68%
Deutsche Bank	64 216 zł	2,30%	4,02%
mBank	67 956 zł	2,10%	3,83%
Alior Bank	72 576 zł	2,50%	4,18%
Getin Noble Bank	106 376 zł	2,82%	4,47%

* 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

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
BZ WBK*	56 707 zł *	1,69%*	3,37%*
PKO Bank Polski	61 079 zł	2,01%	3,69%
Bank Pekao	61 471 zł	2,09%	3,78%
Bank Poczty	66 729 zł	2,40%	4,08%
mBank	69 166 zł	2,20%	3,93%
Deutsche Bank	69 564 zł	2,50%	4,22%
BOŚ	74 211 zł	2,20%	3,94%
Alior Bank	77 185 zł	2,80%	4,48%
Getin Noble Bank	88 515 zł	2,98%	4,63%

* 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

Tab. 3. Kredyty w ramach programu Mieszkanie dla młodych

Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 15%, o pozycji decyduje koszt kredytu

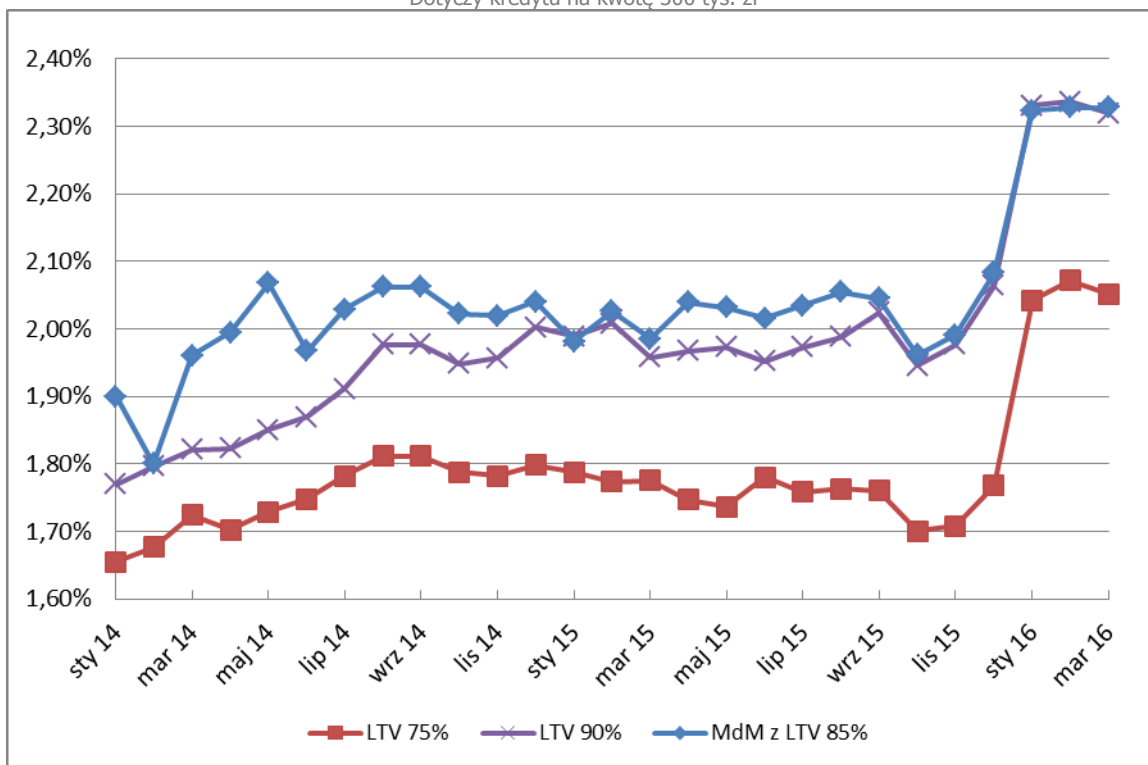
Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
BZ WBK*	56 785 zł *	1,69%*	3,37%*
PKO Bank Polski	61 219 zł	2,11%	3,79%
Bank Pekao	62 569 zł	2,19%	3,88%
Raiffeisen Polbank	62 960 zł	2,55%	4,23%
Millennium	64 135 zł	2,09%	3,77%
BOŚ	64 246 zł	2,20%	3,94%
BGŻ BNP PARIBAS	65 644 zł	2,25%	3,99%
Euro Bank	67 745 zł	2,06%	3,74%
Deutsche Bank	72 082 zł	2,74%	4,46%
Alior Bank	77 264 zł	2,80%	4,48%
Getin Noble Bank	88 593 zł	2,92%	4,57%

* 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

Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

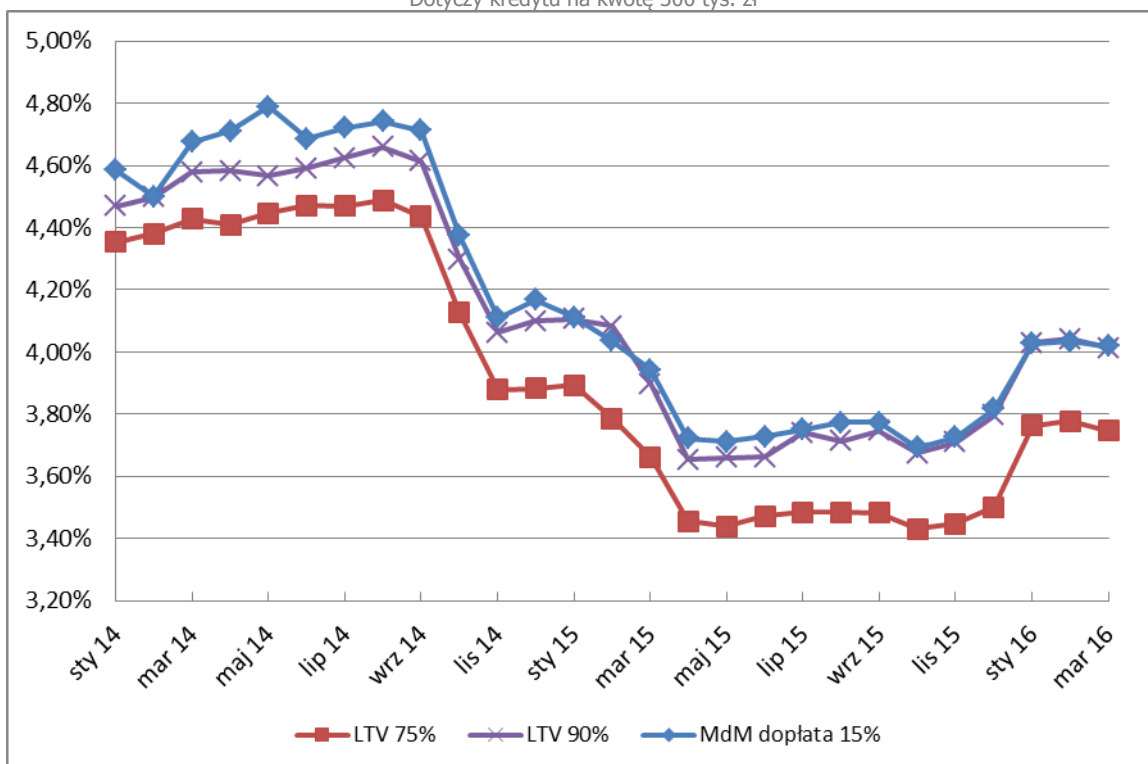
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

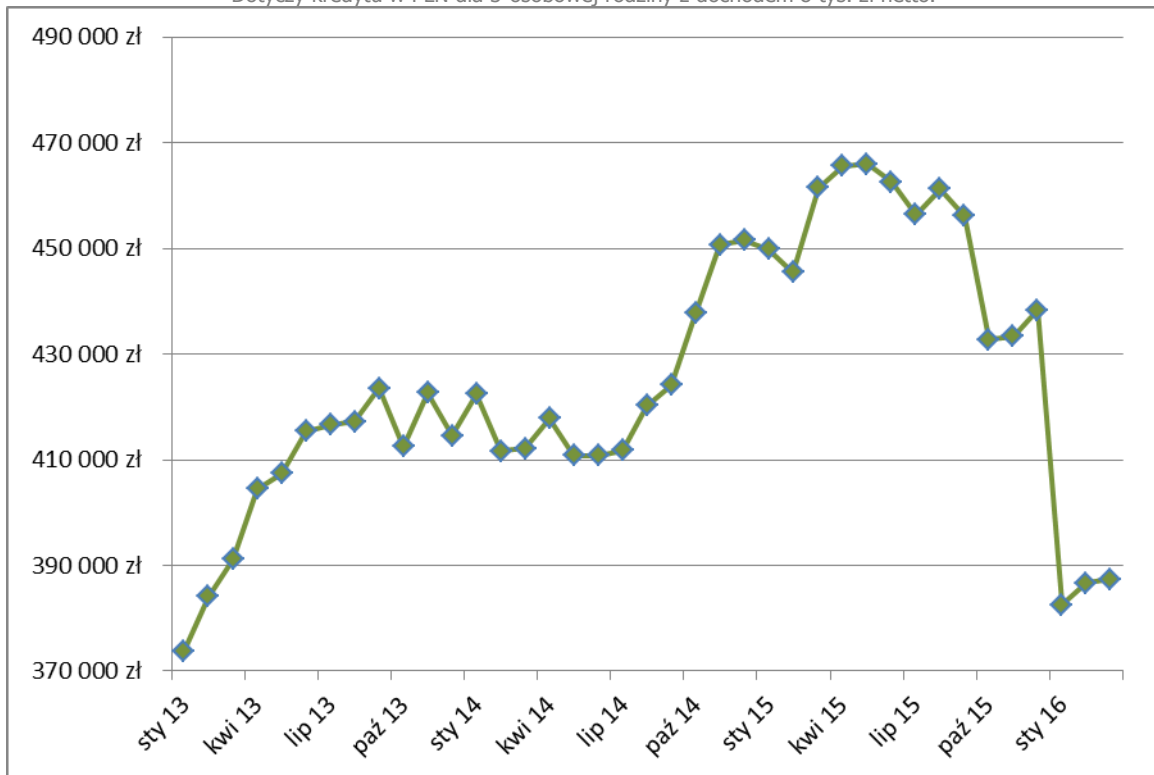
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Wykres 3. Średnia zdolność kredytowa w PLN

Dotyczy kredytu w PLN dla 3-osobowej rodziny z dochodem 8 tys. zł netto.



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

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

CENY TRANSAKCYJNE



Rynek mieszkaniowy budzi się do życia. W lutym przeprowadzono o 40% więcej transakcji niż w styczniu. Mimo presji rynku deweloperskiego, przy odpowiednich wycenach mieszkań z rynku wtórnego, klienci nie wahają się przed zakupem. Nie wszędzie też ekspansja deweloperów stanowi istotny element rynku mieszkaniowego. Tak jest na przykład w Łodzi, gdzie nie ustaje popyt na tańsze nieruchomości z drugiej ręki. Wszędzie w dalszym ciągu popularne są też lokale w blokach z wielkiej płyty.

Analizując transakcje przeprowadzane w ostatnim czasie w stosunku miesiąc do miesiąca jedynie w **Łodzi** widać spadek cen nabywanych lokali. Takiego obrotu sprawy można było się spodziewać, ponieważ podwyższone wartości z ostatnich miesięcy wynikały głównie ze zmian w strukturze zakupów niż zwiększonych oczekiwań sprzedających. Z analizy sprzedaży mieszkań w budownictwie z wielkiej płyty, które cieszą się dużym powodzeniem w Łodzi, wynika, że widełki cenowe, w jakich mieści się koszt metra kwadratowego takich lokali są dość szerokie i wynoszą od 2 500 aż do 4 300 zł. Natomiast przeciętnie mkw. mieszkania w Łodzi nabywamy za 3 566 zł. Miastem, gdzie w zasadzie ceny pozostały na takim samym poziomie jak przed miesiącem, jest **Poznań** (5 128 zł za mkw.). W przypadku mieszkań na osiedlach z wielkiej płyty nabywcy płacą nawet poniżej 4 000 zł za mkw. Z drugiej jednak strony, znajdziemy też oferty mieszkań, których cena przekraczała 5 500 zł i równa się z kosztami, jakie ponoszą nabywcy w Warszawie.

Tab. 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w III 2016 r.

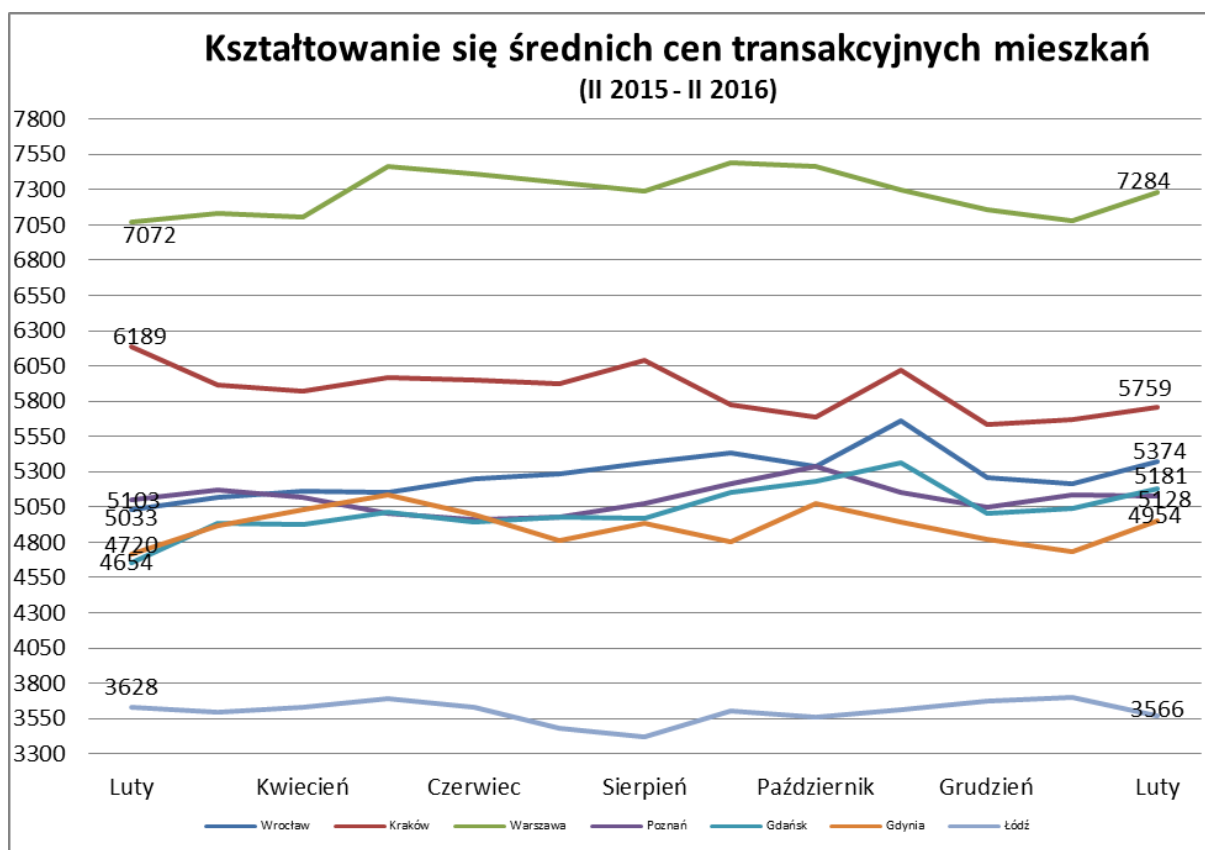
Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu XII 2015 - II 2016	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5374	3,1%	6,8%	269 000 zł	52 mkw.
Kraków	5759	1,6%	-6,9%	283 000 zł	49 mkw.
Warszawa	7284	2,9%	3,0%	444 000 zł	60 mkw.
Poznań	5128	-0,2%	0,5%	293 000 zł	58 mkw.
Gdańsk	5181	2,8%	11,3%	308 000 zł	57 mkw.
Gdynia	4954	4,7%	5,0%	275 000 zł	56 mkw.
Łódź	3566	-3,6%	-1,7%	187 000 zł	52 mkw.

W przypadku pozostałych analizowanych miast ceny mieszkań z rynku wtórnego nieznacznie wzrosły. Stosunkowo najniższe podwyżki pojawiły się w **Krakowie**. W stolicy Małopolski za metr kwadratowy w lutym płacono przeciętnie 5 759 zł. Nadal są to ceny dość sprzyjające w porównaniu z wartościami z zeszłego roku, kiedy w niektórych miesiącach średnia przekraczała 6 000 zł.

W przypadku budynków z wielkiej płyty cena w Krakowie nie była wyższa niż 4 500 zł. Podobne wzrosty – odpowiednio 2,8 i 2,9%, widoczne są w **Gdańsku i Warszawie**. Wprawdzie porównując obecne koszty w Gdańsku z tymi sprzed roku, zauważyć można dużą (11%) podwyżkę, ale trzeba pamiętać, że na początku 2015 r. średnia cena transakcyjna była wyjątkowo niska (około 4 600 zł za mkw.). Budownictwo wielkopłytowe w Gdańsku w porównaniu z innymi miastami charakteryzuje się dość wysokimi cenami, które zaczynają się od 4 000 zł, ale nierzadko przekraczają nawet 5 000 zł za mkw. W Warszawie koszt przeciętnego mieszkania (7 284 zł za mkw.) nie odstaje od średnich cen notowanych w ostatnich miesiącach. Jak można się spodziewać, w stolicy także najwięcej zapłacimy za lokale w budynkach z lat 70-tych. Ceny zaczynają się od ok. 4 300 zł, a najdroższe osiągają poziom powyżej 8 000 zł.

We **Wrocławiu** wartości odnotowywane w transakcjach wzrosły o 3,1%. Za metr kwadratowy lokalu płacimy 5 374 zł. W przypadku budynków z wielkiej płyty widełki cenowe mieszczą się pomiędzy wartością 3 300 zł a 6 500 zł za mkw. Natomiast w **Gdyni**, mimo rosnącego zainteresowania droższymi mieszkaniami, cena metra kwadratowego nie przekracza jeszcze 5 000 zł. Z kolei za lokale w budynkach z wielkiej płyty płacimy od 3 300 do 6 000 zł za mkw.

Wykres 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań II 2015 – II 2016



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.