



Sierpień 2016

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



Lipiec był miesiącem zmniejszonych obrotów na rynku kredytów hipotecznych. Według BIK liczba wniosków spadła o blisko 10% w porównaniu do lipca ubiegłego roku. Expander zwraca jednak uwagę, że przyczyną tego wcale nie jest zablokowanie możliwości wnioskowania o przyszłoroczne dopłaty w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Przed rokiem zainteresowanie MdM było bowiem zbliżone. Przyczyny są inne.

Przypomnijmy, że na początku lipca BGK wstrzymało przyjmowanie wniosków o dopłaty na przyszły rok. W rezultacie z puli na 2017 r. i 2018 r. na tego rodzaju wsparcie zarezerwowano w minionym miesiącu zaledwie niecałe 35 mln zł. To ogromny spadek w porównaniu z czerwcem, kiedy wykorzystano aż 117 mln zł. Przypomnijmy jednak, że w sierpniu 2015 r. było to 33,7 mln zł, czyli nawet nieco mniej niż obecnie. To nie zmiany w programie MdM miały negatywny wpływ na spadek zainteresowania kredytami hipotecznymi w porównaniu z sytuacją sprzed roku.

Pierwszą faktyczną przyczyną jest najprawdopodobniej utrzymywanie się problemu z uzyskaniem kredytu na budowę domu na działce rolnej. Przypomnijmy, że ustawa o obrocie gruntami spowodowała, że taka działka nie jest wystarczającym zabezpieczeniem dla kredytu. Banki zaczęły więc wymagać dodatkowych zabezpieczeń np. mieszkania. Wiele osób nie jest w stanie jednak takiego wymagania spełnić i wstrzymuje się z budową. Na szczęście została już uchwalona nowelizacja tej ustawy. Wejdzie w życie w połowie sierpnia i przywróci możliwość udzielania takich kredytów.

Kolejnym powodem może być znaczący spadek dostępności kredytów. Dla przykładu, rodzina z dochodem wynoszącym 5 000 zł netto ma dziś zdolność kredytową aż o prawie 100 000 zł niższą niż przed rokiem. Częściowo jest to wynik zmian, jakie na bankach wymusiła KNF. Wpłynął na to jednak również wzrost marż. Jej średni poziom dla kredytu z wysokim (25%) wkładem własnym wynosi obecnie 2,08% i jest o 0,31 p.p. wyższy niż przed rokiem. W tym czasie podwyżki wprowadziły niemal wszystkie banki. Jedynie w Millennium i BOŚ marża jest dokładnie taka, jak w sierpniu ubiegłego roku. Trzeba jednak wyróżnić tu także PKO BP, w którym zmiana jest symboliczna (o 0,02 p.p.). Podwyżki miały miejsce jednak przede wszystkim na początku roku. W ostatnim czasie banki nie wprowadzają istotnych zmian.

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 | 48 713 zł | 1,35% | 3,06% |
| Citi Handlowy | 53 729 zł | 1,69% | 3,40% |
| PKO Bank Polski | 56 073 zł | 1,84% | 3,55% |
| BZ WBK* | 58 842 zł* | 1,89%* | 3,60%* |
| BGŻ BNP PARIBAS | 58 998 zł | 2,35% | 4,06% |
| Credit Agricole | 59 418 zł | 2,10% | 3,75% |

| | | | |
|--------------------|-----------|-------|-------|
| BOŚ | 60 148 zł | 2,00% | 3,74% |
| ING Bank Śląski | 60 418 zł | 2,10% | 3,89% |
| Euro Bank | 60 819 zł | 2,20% | 3,91% |
| Bank Pekao | 60 988 zł | 2,09% | 3,80% |
| Millennium | 61 920 zł | 1,89% | 3,60% |
| Raiffeisen Polbank | 63 400 zł | 2,20% | 3,91% |
| Deutsche Bank | 64 220 zł | 2,10% | 3,77% |
| mBank | 67 218 zł | 2,10% | 3,78% |
| Alior Bank | 69 845 zł | 2,50% | 4,21% |
| Getin Noble Bank | 77 694 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* | 58 575 zł* | 1,89%* | 3,60%* |
| PKO Bank Polski | 61 516 zł | 2,01% | 3,72% |
| Bank Pekao | 61 761 zł | 2,09% | 3,80% |
| mBank | 68 427 zł | 2,20% | 3,88% |
| Deutsche Bank | 69 522 zł | 2,30% | 3,97% |
| Alior Bank | 73 160 zł | 2,80% | 4,51% |
| Getin Noble Bank | 83 347 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

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 |
|--------------------|-------------------------------------|--------|----------------|
| Millennium | 58 638 zł | 2,09% | 3,80% |
| BZ WBK* | 58 654 zł* | 1,89%* | 3,60%* |
| BGŻ BNP PARIBAS | 58 877 zł | 2,15% | 3,86% |
| PKO Bank Polski | 61 655 zł | 2,11% | 3,82% |
| Bank Pekao | 62 859 zł | 2,19% | 3,90% |
| Euro Bank | 63 519 zł | 2,26% | 3,97% |
| BOŚ | 66 773 zł | 2,20% | 3,94% |
| Raiffeisen Polbank | 68 335 zł | 2,55% | 4,26% |

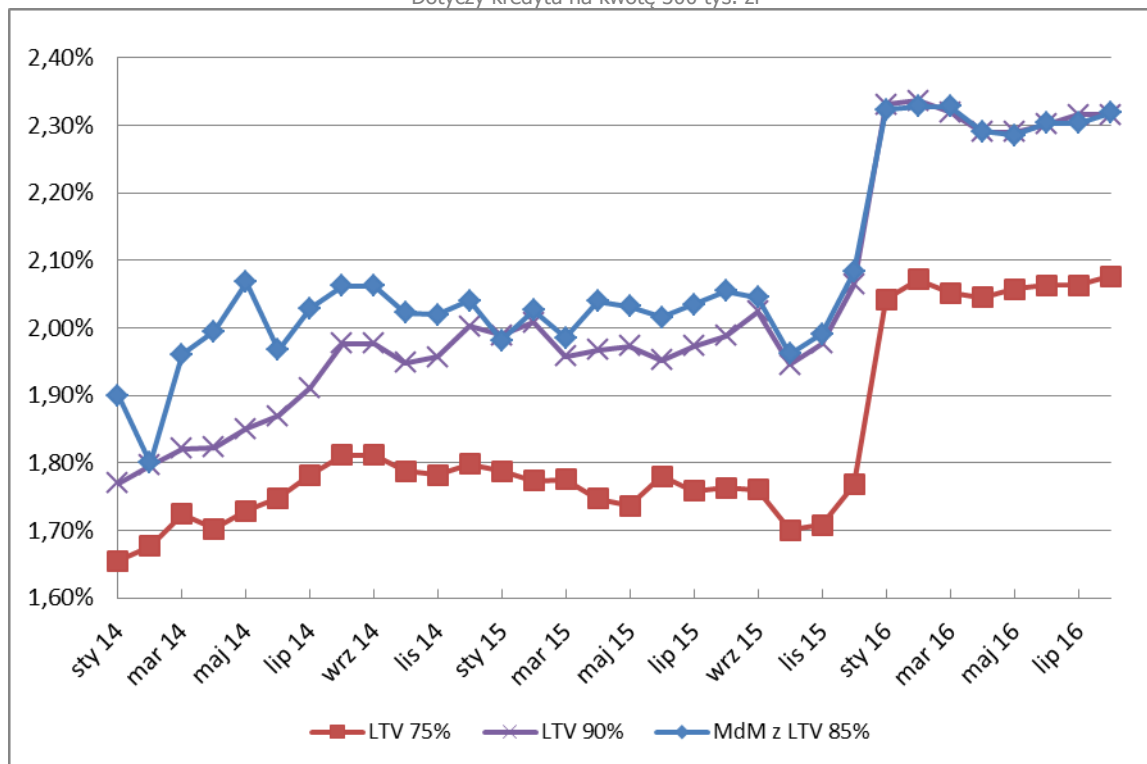
| | | | |
|------------------|-----------|-------|-------|
| Deutsche Bank | 69 062 zł | 2,34% | 4,01% |
| Alior Bank | 73 239 zł | 2,80% | 4,51% |
| Getin Noble Bank | 83 425 zł | 2,92% | 4,57% |

* 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

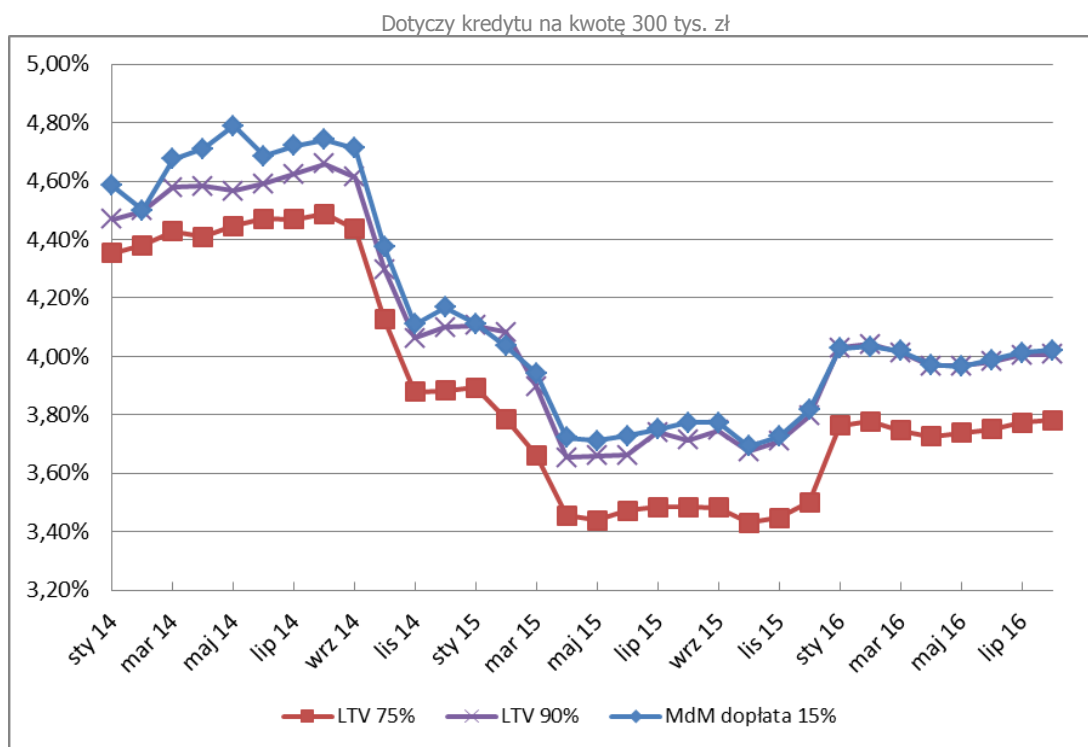
Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

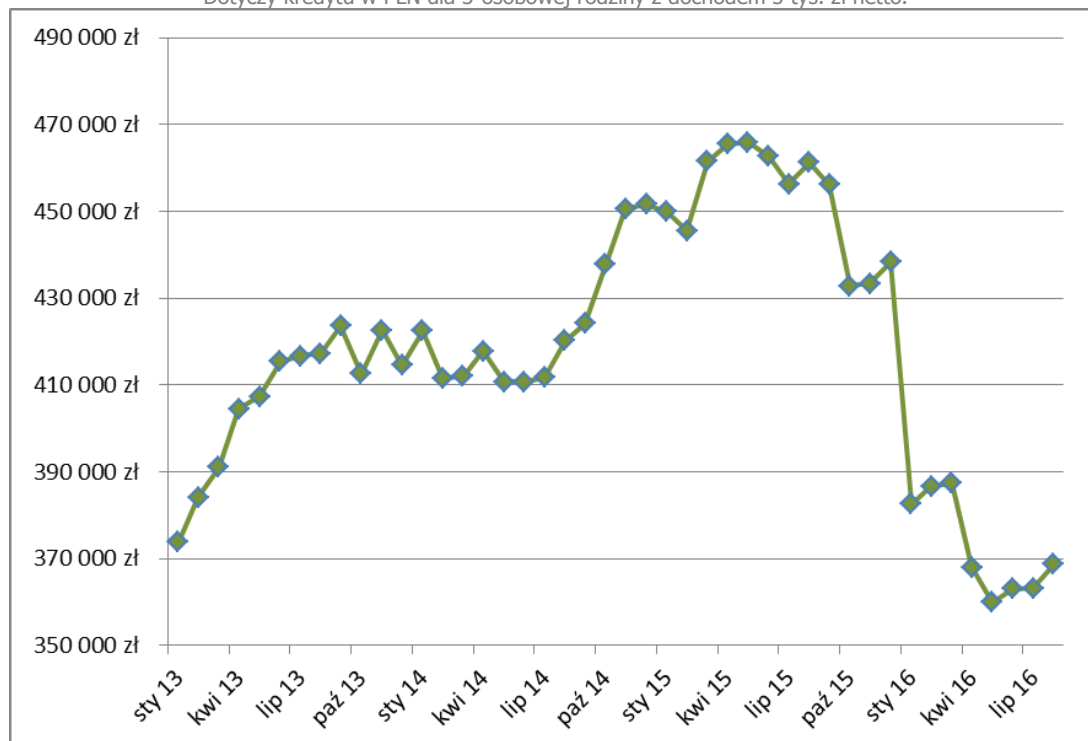
Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Wykres 3. Średnia zdolność kredytowa w PLN

Dotyczy kredytu w PLN dla 3-osobowej rodziny z dochodem 5 tys. zł netto.



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

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

CENY TRANSAKCYJNE



Podczas gdy deweloperzy odnotowują rekordowe wyniki sprzedaży, również rynek wtórny przeżywa duże ożywienie. Te same grupy potencjalnych nabywców, które są zainteresowane ofertą deweloperów, poszukują ciekawych propozycji także wśród używanych mieszkań. Nadal obok osób wspierających się kredytem, nie brakuje też tych płacących gotówką, stanowią oni nawet połowę wszystkich zainteresowanych zakupem nieruchomości. Ruch na rynku wzmacnia w dalszym ciągu aktywność inwestorów. Sektor mieszkaniowy jest przez nich postrzegany jako bezpieczna przystań dla oszczędności, więc znaczna część ostatnich zakupów dotyczy lokali przeznaczonych na wynajem.

Poszukujących mieszkań w celach inwestycyjnych powinna zainteresować informacja, iż Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa nosi się z zamiarem zniesienia limitów wielkości poszczególnych pomieszczeń. Przykładowo, obecnie pokój w nowobudowanym jednopokojowym mieszkaniu nie może mieć mniej niż 16 mkw. Obowiązujące rozporządzenie mówi też o minimalnej szerokości pokoju sypialnianego, kuchni oraz kubaturze łazienki. Jeżeli projekt nowelizacji usunie te zapisy, możemy spodziewać się wysypu mikromieszkań, które mogą być ciekawym urozmaicheniem inwestycyjnym dla osób lokujących na rynku nieruchomości swoje oszczędności. Będzie to też rozwiązanie dla singli, poszukujących dostępnej cenowo oferty mieszkań na start.

Ze statystyk Metrohouse wynika, że w największych polskich miastach rynek mieszkań o metrażu do 25 mkw. nie przekracza z reguły 2%, podczas gdy zgłaszane zainteresowanie takimi lokalami jest kilkukrotnie większe. Mała podaż niewielkich nieruchomości wynika właśnie z braku możliwości budowy tego typu metrażu, a dostępne mikromieszkania w dużej części znajdują się w starym, często przedwojennym budownictwie i są wynikiem podziału dużo większych lokali. Warto jednak pamiętać, że cena metra kwadratowego małych mieszkań jest zwykle wyższa niż standardowych metrażu. Nabywcy w tym przypadku pewnie zaakceptują ten fakt, zwracając uwagę jedynie na cenę całości.

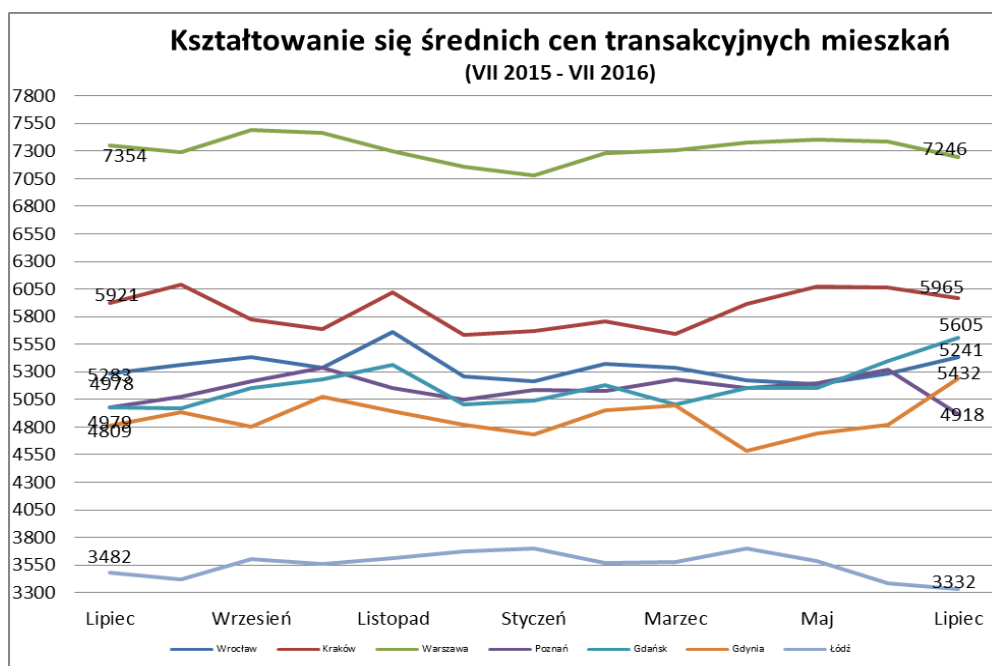
Tab. 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań w VII 2016 r.

| Miasto | Średnia cena transakcyjna z okresu V-VII 2016 | Zmiana proc. w cenach trans. m/m | Zmiana proc. w cenach trans. r/r | Średnia cena nabywanego mieszkania | Średni metraż nabywanego mieszkania |
|----------|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Wrocław | 5 432 | 2,7% | 2,7% | 281 700 zł | 52 mkw. |
| Kraków | 5 965 | -1,6% | 0,7% | 322 000 zł | 54 mkw. |
| Warszawa | 7 246 | -1,9% | -1,5% | 416 700 zł | 57 mkw. |
| Poznań | 4 918 | -7,6% | -1,2% | 282 900 zł | 60 mkw. |
| Gdańsk | 5 605 | 3,8% | 11,2% | 315 900 zł | 56 mkw. |
| Gdynia | 5 241 | 8,8% | 8,2% | 301 600 zł | 57 mkw. |
| Łódź | 3 332 | -1,5% | -4,5% | 163 000 zł | 50 mkw. |

W środku sezonu wakacyjnego dokonaliśmy analizy cen transakcyjnych z trzech ostatnich miesięcy. Wśród siedmiu miast poddanych analizie, w trzech przypadkach ceny są wyższe niż przed miesiącem. W **Gdyni** wzrosły są najwyższe, a średni koszt metra kwadratowego po raz pierwszy od prawie roku przekroczył 5 000 zł (5 241 zł). Wakacyjne wyżki cen nie powinny dziwić, ponieważ w tym okresie do gry wchodzi inwestorzy nabywający nieruchomości o podwyższonym standardzie. Jednakże analizując sytuację panującą na rynku w analogicznym okresie zeszłego roku, zauważymy, że nie dochodziło do istotnych wahań cen. W sąsiednim **Gdańsku** za metr kwadratowy płacono 5 605 zł, a różnica pomiędzy przeciętnymi obecnymi cenami transakcyjnymi, a tymi sprzed roku wynosi ponad 11%. Tu, podobnie jak w Gdyni, sprzedają się nie tylko mieszkania na osiedlach zlokalizowanych na obrzeżach, ale też świetnie zlokalizowane apartamenty, które wydają się być idealne pod wynajem. Trzecim z miast, gdzie nabywcy przeprowadzali transakcje po wyższych cenach niż w zeszłym roku, jest **Wrocław**. Za metr kwadratowy w stolicy Dolnego Śląska płacimy 5 432 zł, czyli o prawie 3% więcej niż w poprzednie wakacje.

W kolejnych czterech analizowanych lokalizacjach ceny nabywanych mieszkań są niższe niż przed miesiącem. Największa, ponad 7-procentowa różnica dotyczy **Poznania**, gdzie w ostatnich trzech miesiącach średni koszt spadł do poziomu poniżej 5 000 zł za mkw. (4 918 zł). Z kolei w **Warszawie** za metr kwadratowy płacimy o 1,9% mniej (7 249 zł). W **Krakowie** ceny transakcyjne także są nieco niższe (o 1,6%) i wynoszą 5 965 zł za mkw. Po dwukrotnym przebiciu poziomu 6 000 zł, średnie ceny mieszkań nabywanych w stolicy Małopolski są w dalszym ciągu dość stabilne. Duże znaczenie przy analizie krakowskiego rynku mają transakcje dość drogie wyremontowanych mieszkań w kamienicach, dzięki którym średnia utrzymuje się na obecnym poziomie. Ograniczenie liczby tego typu transakcji miałyby przełożenie w spadku średniej. Ostatnim z obserwowanych miast jest **Łódź**, gdzie ceny spadają już od trzech miesięcy. Obecny przeciętny koszt metra kwadratowego to 3 332 zł. Jest to najniższa wartość od czasu przygotowywania niniejszego raportu, czyli od ponad pięciu lat. Po kilku latach stabilizacji, średnia cena coraz bardziej zbliża się do poziomu 3 000 zł. Należy zadać sobie pytanie, czy spadki spowodowane są akceptacją niższego standardu nabywanych mieszkań, czy po prostu duża podaż mieszkań powoduje presję na obniżki cen ofertowych.

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



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.