

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Styczeń 2012



Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera – Niezależnego Doradcy Finansowego

SZYBKO.pl

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

W SKRÓCIE

KREDYTY HIPOTECZNE

- Przeciętna marża kredytów w euro wzrosła z 2,08% aż do 3,25%, czyli powróciła do poziomu sprzed 2 lat.
- Zdolność kredytowa w euro spadła aż o 165 tys. zł.
- W wyniku licznych podwyżek i obniżek marż kredytów w złotych przeciętna marża nieznacznie spadła, obecnie wynosi 1,25%.

CENY OFERTOWE

- W siódemce najdroższych polskich miast, w ciągu ostatnich 12 miesięcy, średnie ceny ofertowe spadły o ponad 6%. Tak duża obniżka to między innymi efekt pojawienia się na rynku mieszkań z najniższych przedziałów cenowych.
- Mimo średnich cen znacznie powyżej 5 tys. złotych za metr kwadratowy, wszędzie poza Warszawą można znaleźć naprawdę okazyjne oferty, nawet za mniej niż 3 tys. za metr.
- w 13,7% ogłoszeń cena ofertowa jest modyfikowana przez ogłoszeniodawcę
- Najbardziej – średnio o 7,2% - obniżano ceny mieszkań 4 pokojowych; najmniej – średnio o 5,6% - popularnych lokali 2 pokojowych.

CENY TRANSAKCYJNE

- Wahania cen transakcyjnych w porównaniu do poprzedniego raportu nie są duże. Najwyższy spadek odnotowujemy w Gdańsku (-1,7 proc.).
- Od października o 288 zł za m kw. wzrosła natomiast cena przeciętnego mieszkania sprzedawanego w Krakowie.
- W ubiegłym roku 68 proc. sprzedaży na rynku wtórnym to lokale poniżej 55 m kw. Jedynie 6 proc. transakcji dotyczy mieszkań o metrażu większym niż 80 m kw.
- Najmniejsze różnice pomiędzy ceną ofertową a transakcyjną występują w Łodzi i Warszawie i wynoszą odpowiednio 4,8 i 4,3 proc.

KREDYTY HIPOTECZNE

Przełom 2011 r. i 2012 r. przyniósł ogromne zmiany w zakresie kredytów w euro. Patrząc na wykresy pokazujące zmiany parametrów można odnieść wrażenie, że do danych wkraśl się błąd. Dla przykładu w ciągu miesiąca przeciętna zdolność kredytowa (rodziny z dochodem 8 tys. zł netto) spadła aż o 165 tys. zł. Tak drastyczna zmiana nie jest jednak pomyłką lecz wynikiem wejścia w życie Rekomendacji S. Istotnie zaostrzyła ona zasady wyliczania zdolności kredytowej, zwłaszcza w stosunku do osób o ponadprzeciętnych dochodach zaciągających kredyty walutowe.

Istotne zmiany dotyczą także poziomu marż. Przeciętna marża kredytów w euro wzrosła w minionym miesiącu aż o 1,18 pkt. proc. Wzrosła z poziomu 2,08% aż do 3,25%, czyli w ciągu zaledwie miesiąca powróciła do poziomu sprzed 2 lat. W największym stopniu przyczyniły się do tego podwyżki w Polbanku (o 1,5 pkt. proc.), Raiffeisenie (o 1,45 pkt. proc.), Aliorze (o 1,1 pkt. proc.) i Banku Nordea (o 0,9 pkt. proc.).

Niekorzystne zmiany polegały także na podwyższeniu wymagań koniecznych do uzyskania kredytów w euro. Dla przykładu w Aliorze na kredyty w euro mogą liczyć już tylko klienci Private Bankingu lub tacy, którzy uzyskują dochody w euro. Nordea udziela ich tylko jeśli dochód wnioskodawcy wynosi przynajmniej 12 tys. zł netto. Takie wymaganie stosuje także Deutsche Bank.

Również w przypadku kredytów w złotych na przełomie 2011 r. i 2012 r. banki wprowadziły wiele zmian. Nie były one jednak tak jednostronne jak w przypadku kredytów euro. Co prawda aż 7 banków dokonało podwyżek – największe w Raiffeisenie i DnB Nord. Jednak kolejne 7 banków zdecydowało się na obniżki. W rezultacie przeciętna marża kredytów w złotych nieznacznie spadła – z 1,27% do 1,25%.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w PLN

Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%

Bank	Oprocentowanie	Marża
Credit Agricole	5,86%	1,10%
Bank BPH	5,98%	1,00%
BZ WBK	5,98%	0,99%
Euro Bank	5,98%	0,99%
BGŻ	5,99%	0,99%
ING Bank Śląski	6,00%	1,00%
Deutsche Bank PBC	6,09%	1,10%
Nordea Bank	6,09%	1,10%
mBank	6,10%	1,20%
Multibank	6,10%	1,20%
Citi Handlowy	6,18%	1,20%
Millennium	6,18%	1,19%
Bank Pocztowy	6,24%	1,25%
BNP Paribas	6,28%	1,29%
Bank Pekao	6,33%	1,39%
Kredyt Bank	6,39%	1,40%
Get Bank	6,41%	1,49%
PKO Bank Polski	6,42%	1,43%
Getin Bank	6,46%	1,54%

Pekao Bank Hipoteczny	6,58%	1,59%
Alior Bank	6,59%	1,60%
BOŚ	6,70%	1,70%
DnB Nord	7,29%	2,30%
Polbank EFG	7,29%	2,30%
Raiffeisen Bank	7,74%	2,75%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

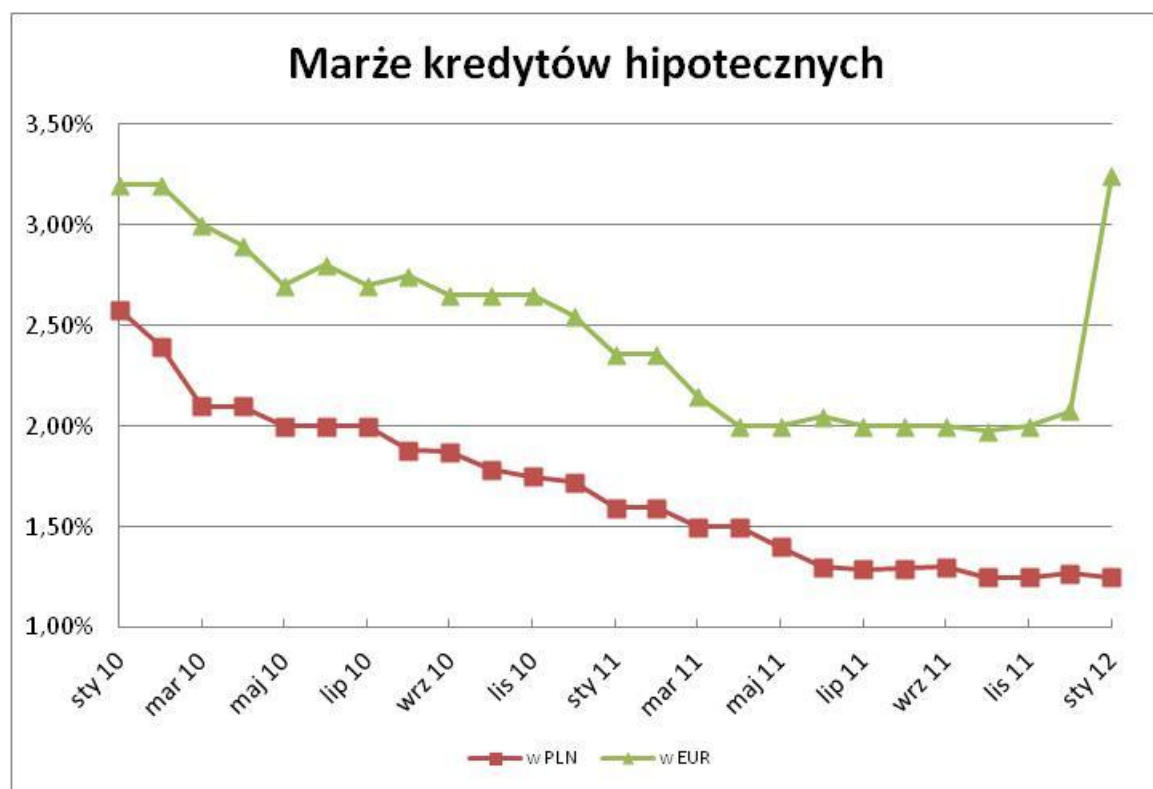
Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w EUR

Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%

Bank	Oprocentowanie	Marża
Deutsche Bank	3,37%	2,10%
BZ WBK	3,41%	2,15%
Nordea Bank	3,76%	2,40%
mBank	3,77%	2,40%
Multibank	3,77%	2,40%
Polbank EFG	4,63%	3,30%
BOŚ	4,78%	3,20%
Raiffeisen Bank	4,82%	3,44%
Alior Bank	5,23%	3,90%
Pekao	5,49%	3,90%
DnB Nord	5,73%	4,40%
Getin Bank	6,25%	4,65%

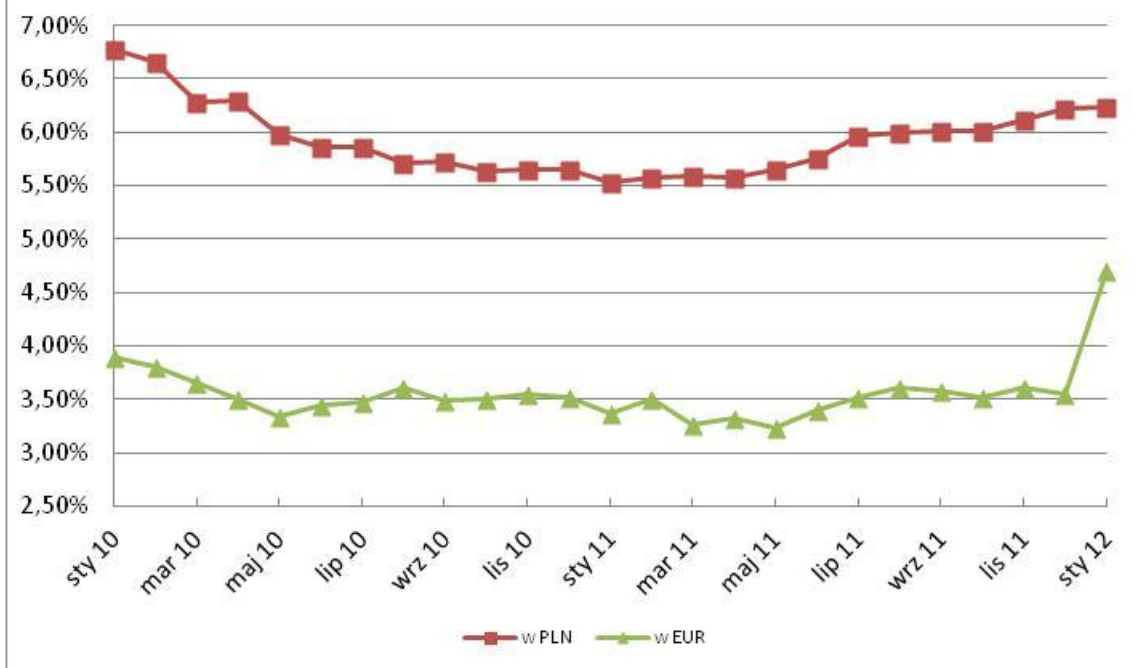
Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

* Kredyt dwuwalutowy



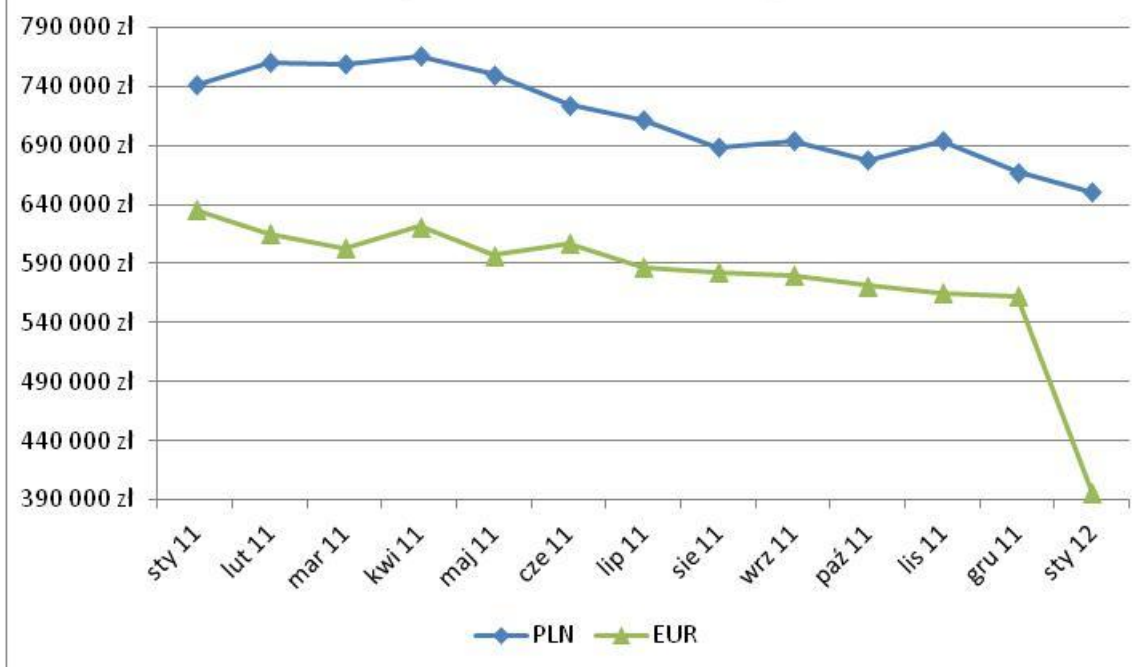
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%

Oprocentowanie kredytów hipotecznych



Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%

Przeciętna zdolność kredytowa



Dotyczy 4-osobowej rodziny z dochodem 8 tys. zł netto

CENY OFERTOWE

Warszawa, Wrocław, Kraków, Poznań, Gdańsk, Gdynia, Sopot

Średnie ceny ofertowe są coraz niższe, ale jakich ofert jest na rynku najwięcej i czy rzeczywiście można kupić mieszkanie dużo taniej niż przed rokiem?

W siódemce najdroższych polskich miast, w ciągu ostatnich 12 miesięcy, średnie ceny ofertowe spadły o ponad 6%. Tak duża obniżka to między innymi efekt pojawienia się na rynku mieszkań z najniższych przedziałów cenowych. Na początku roku w Warszawie nie było ogłoszeń sprzedaży za mniej niż 5 tys. złotych za metr, a oferty od 5 do 6 tys. stanowiły zaledwie 0,2% całości podaży. Obecnie mieszkania w cenie niższej niż 6 tys. za metr to 3,43% spośród około 11 tys., czyli ponad 370 ofert.

Przyrost ilości najtańszych ofert jest jeszcze bardziej zauważalny w Krakowie, gdzie przed rokiem mieszkania za mniej niż 6 tys. stanowiły niecałe 6% podaży, a teraz jest to ponad 25% wszystkich ogłoszeń.

Mimo średnich cen znacznie powyżej 5 tys. złotych za metr kwadratowy, wszędzie poza Warszawą można znaleźć naprawdę okazjne ceny. W Poznaniu 6,6% mieszkań wystawionych na sprzedaż można kupić za 3 do 4 tys., podczas gdy przed rokiem było ich trzy razy mniej. W Poznaniu i Wrocławiu aż 40% ofert jest wystawionych w cenie od 5 do 6 tys. W Krakowie największy wybór jest w przedziale od 6 do 7 tys., podobnie w Gdańsku. W Warszawie nadal najwięcej jest ofert w cenie od 8 do 9 tys. za metr, porównywalną wielkość ma również przedział cenowy od 7 do 8 tys. (23,09%). W porównaniu z początkiem roku o 10 punktów procentowych mniej jest mieszkań za 9 do 10 tys., stanowią 16,9% podaży, podczas gdy na początku 2011 było to 27,7%

Średnie ceny ofertowe mieszkań XII 2010- XII 2011

	WROCLAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
grudzień 10	6 740	7 160	8 500	5 820	6 145	6 390	10 000
styczeń 11	6 670	7 120	8 450	5 810	6 030	6 340	9 940
luty 11	6 520	7 100	8 320	5 750	5 940	6 270	9 920
marzec 11	6 480	7 130	8 280	5 650	5 860	6 220	10 370
kwiecień 11	6 440	7 080	8 260	5 610	5 840	6 200	10 340
maj 11	6 430	7 100	8 270	5 620	5 850	6 220	10 420
czerwiec 11	6 340	7 080	8 240	5 570	5 825	6 200	10 470
lipiec 11	6 355	7 070	8 290	5 600	5 860	6 230	10 190
sierpień 11	6 360	7 020	8 230	5 570	5 800	6 210	10 152
wrzesień 11	6 300	6 970	8 200	5 510	5 800	6 200	10 010
październik 11	6 245	6 980	8 120	5 530	5 785	6 180	9 900
listopad 11	6 150	6 950	8 050	5 470	5 620	6 000	9 500
grudzień 11	6 080	6 960	8 060	5 450	5 615	5 990	9 730

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Struktura cenowa mieszkań oferowanych w XII 2011

	3-4 tys.	4-5 tys.	5-6 tys.	6-7 tys.	7-8 tys.	8-9 tys.	9-10 tys.	10-11 tys.	11-12 tys.	pow.12
WARSZAWA	0,03%	0,25%	3,15%	15,33%	23,09%	24,00%	16,90%	8,05%	3,49%	5,71%
KRAKÓW	1,61%	4,34%	19,45%	29,94%	23,77%	11,25%	5,36%	1,48%	1,19%	1,61%
WROCLAW	1,7%	6,4%	40,0%	31,5%	13,8%	4,3%	1,1%	0,6%	0,2%	brak
GDAŃSK	2,9%	20,7%	28,3%	28,8%	10,2%	3,5%	3,3%	1,1%	0,5%	0,7%
POZNAŃ	6,6%	18,2%	39,9%	23,6%	7,3%	2,9%	0,9%	0,4%	0,2%	brak

Łódź, Lublin, Szczecin, Toruń, Olsztyn, Opole, Białystok i Katowice

Średni roczny spadek cen w grupie miast, o poziomie cen pomiędzy 4 a 5 tys. za metr, wyniósł 4,9%. To o ponad 1 punkt procentowy mniej niż w najdroższych polskich aglomeracjach, ale mieliśmy tu do czynienia ze zdecydowanie większym wachlarzem zmian: od spadków o prawie 11% w Łodzi do stosunkowo niewielkiej korekty o 2% w Toruniu i Białymstoku.

Na koniec 2011 struktura cenowa podaży radykalnie różni się od sytuacji z początku roku 2011. W I kwartale 2011 w Łodzi ponad 80% mieszkań wystawiona była za 4 do 5 tys., a zaledwie 0,2% miała cenę niższą niż 3 tys. za metr. Aktualnie aż 25% mieszkań jest oferowanych w cenie do 3 tys., 36% za 4 do 5 i już tylko 28% (a nie 80%) za 5 do 6 tys.

Wszędzie poza Łodzią i Katowicami najwięcej jest ofert za 4 do 5 tysięcy złotych za metr. Warto zauważyć, że w Lublinie, Toruniu, Olsztynie, Białymstoku i Katowicach nieco zwiększył się odsetek ofert w najdroższym przedziale cenowym. Nie mają one znaczącego wpływu na wysokość średniej ceny metra na rynku, ale świadczą o różnicowaniu i wzbogacaniu oferty dostępnych nieruchomości w wyższym segmencie także na mniejszych, lokalnych rynkach.

Średnie ceny ofertowe mieszkań XII 2010- XII 2011

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
grudzień 10	4 405	5 160	4 720	4 440	4 630	4 350	4 600	3 900
styczeń 11	4 300	5 100	4 760	4 480	4 560	4 290	4 450	3 920
luty 11	4 280	5 040	4 600	4 460	4 520	4 200	4 500	3 900
marzec 11	4 200	5 000	4 565	4 500	4 510	4 260	4 560	3 840
kwiecień 11	4 175	5 000	4 550	4 480	4 500	4 290	4 550	3 830
maj 11	4 096	5 030	4 560	4 500	4 480	4 295	4 580	3 850
czerwiec 11	4 125	5 035	4 550	4 540	4 500	4 200	4 570	3 890
lipiec 11	4 100	5 070	4 560	4 530	4 490	4 250	4 525	3 870
sierpień 11	4 020	5 020	4 580	4 550	4 480	4 200	4 530	3 890
wrzesień 11	3 980	4 950	4 510	4 460	4 445	4 120	4 520	3 860
październik 11	3 970	4 975	4 460	4 405	4 410	4 100	4 540	3 870
listopad 11	3 880	4 935	4 450	4 400	4 390	4 050	4 470	3 830
grudzień 11	3 850	4 930	4 460	4 430	4 400	4 120	4 500	3 840

Struktura cenowa mieszkań oferowanych w XII 2011

	do 3 tys.	3-4 tys.	4-5 tys.	5-6 tys.	6-7 tys.	7-8 tys.
ŁÓDŹ	25,1%	35,9%	28,1%	9,0%	1,8%	brak
LUBLIN	0,5%	6,4%	39,6%	39,6%	13,1%	0,8%
SZCZECIN	5,2%	20,5%	43,3%	24,8%	5,7%	0,5%
TORUŃ	2,5%	20,9%	45,8%	25,2%	4,8%	0,8%
OLSZTYN	1,2%	18,6%	48,4%	29,2%	1,9%	0,6%
OPOLE	brak	23,7%	50,0%	18,4%	7,9%	brak
BIAŁYSTOK	1,6%	16,0%	40,1%	34,2%	5,9%	2,1%
KATOWICE	11,2%	48,9%	27,2%	7,9%	2,0%	2,8%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expander

Jak sprzedający zmieniają ceny ofertowe?

Z analizy ofert sprzedaży mieszkań promowanych w serwisie Szybko.pl wynika, że w 13,7% ogłoszeń cena ofertowa jest modyfikowana przez ogłoszeniodawcę. Jeszcze przed dwoma laty korekty cen były najczęściej symboliczne, rzędu tysiąca do 5 tysięcy złotych i stosowano je w celach marketingowych,

aby obniżyć cenę całościową i zastosować sprawdzoną metodę 399 zamiast 400 lub też zejść na niższy pułap ceny za metr: 6950 zamiast 7050. W minionym roku zarówno ilość modyfikacji cen ofertowych, jak i ich wielkość jest zdecydowanie większa. Najbardziej – średnio o 7,2% - obniżano ceny mieszkań 4 pokojowych; najmniej – średnio o 5,6% - popularnych lokali 2 pokojowych. W przypadku kawalerek średnio obniżano ceny o 6,1%, a mieszkań 3-pokojowych o 6%.

Marta Kosińska

Ekspert Szybko.pl

marta.kosinska@szybko.pl

CENY TRANSAKCYJNE

Porównanie cen ofertowych i transakcyjnych

Miasto	Średnia cena ofertowa z okresu X 2011 – XII 2011	Średnia cena transakcyjna z okresu X 2011 – XII 2011	Różnica pomiędzy ceną transakcyjną a ofertową	Zmiana w cenach trans.	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	6158	5793	5,9%	0,5%	300 600 zł	53,4 m kw.
Kraków	6963	6534	6,2%	2,4%	317 300 zł	48,8 m kw.
Warszawa	8077	7730	4,3%	-0,3%	413 200 zł	53,6 m kw.
Poznań	5483	5153	6,0%	0,3%	234 200 zł	47,7 m kw.
Gdańsk	5673	5277	7,0%	-1,7%	262 400 zł	50,7 m kw.
Gdynia	6057	5347	11,7%	-0,2%	271 000 zł	51,5 m kw.
Łódź	3900	3713	4,8%	-0,5%	174 700 zł	46,3 m kw.

Ceny ofertowe na podstawie danych Szybko.pl, ceny transakcyjne na podstawie transakcji dokonanych przez Metrohouse & Partnerzy i transakcji realizowanych przez klientów doradców firmy Expander. Analizowany okres X 2011-XII 2011.

Ostatni kwartał 2011 r. obfitował w liczne transakcje. Szczyt obrotu na rynku wtórnym przypadł na listopad, który okazał się, statystycznie, obok marca i sierpnia, okresem najwyższego ruchu transakcyjnego. Nadspodziewanie wysoka liczba transakcji w tym okresie może być wynikiem wprowadzenia od stycznia br. nowych rekomendacji zmieniających zasady obliczania zdolności kredytowej, jak również postępującej korekty cen, która przy wysokiej podaży gwarantuje kupującym dobrą pozycję negocjacyjną.

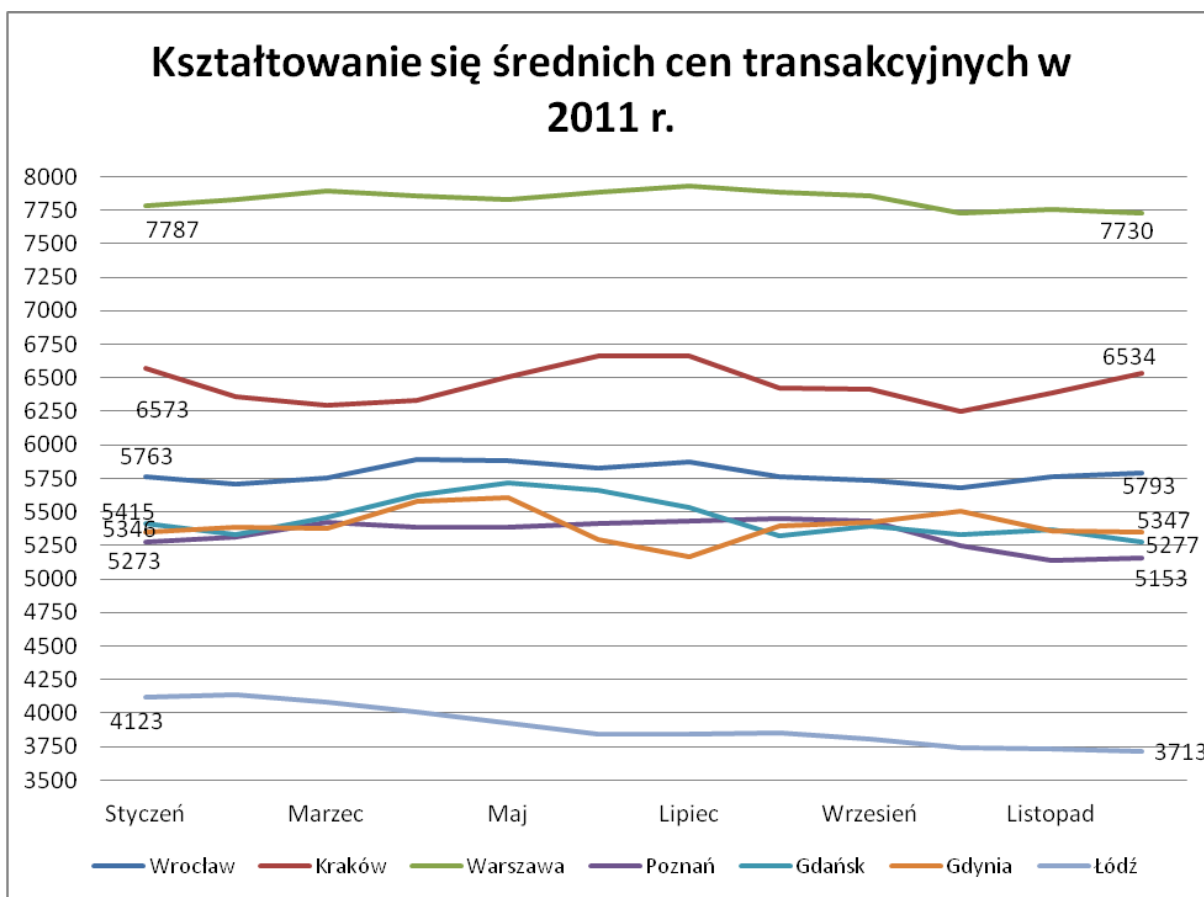
49 proc. sprzedanych w tym czasie mieszkań na rynku wtórnym to lokale o metrażu 35-55 m kw. Jeśli uwzględnimy też mieszkania o najmniejszym metrażu, to aż 68 proc. wszystkich analizowanych transakcji dotyczyło lokali poniżej 55 m kw. Zainteresowanie większymi mieszkaniami, o metrażu powyżej 80 m kw., niezależnie od miasta i roku budowy budynku utrzymuje się niezmiennie na dość słabym poziomie – tylko 6 proc. wszystkich przeprowadzonych transakcji dotyczy tego typu mieszkań.



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Analiza transakcji przeprowadzonych w ostatnim kwartale 2011 r. przynosi niewielkie spadki cen w czterech z siedmiu analizowanych miast (Warszawa, Gdańsk, Gdynia i Łódź). Natomiast w przypadku Poznania średnie ceny wzrosły o 0,3 proc., a we Wrocławiu o 0,5 proc. Nieco wyższe wzrosty cen dotyczą Krakowa, gdzie zanotowaliśmy podwyżkę o 2,4 proc. W stolicy Małopolski nabywcy decydują się na zakup coraz droższych mieszkań – w porównaniu do notowania z października średnia cena transakcyjna sprzedawanego tam mieszkania wzrosła o 288 zł za m kw.

Nadal największe różnice pomiędzy ceną transakcyjną i ofertową dotyczą mieszkań w Gdyni (11,7 proc.). W Warszawie i Łodzi różnice te są najniższe i wynoszą odpowiednio 4,3 i 4,8 proc. W przypadku tych dwóch miast ceny oferowane na rynku przez sprzedających są najbardziej zbliżone do możliwości nabywczych osób poszukujących mieszkań. Jednak oczekiwania klientów rosną w miarę spadków cen. Potwierdzają to również internauci odwiedzający serwis Metrohouse & Partnerzy. W opublikowanej sondzie większość z nich spodziewa się w 2012 r. znacznych obniżek cen mieszkań ([kliknij tu, aby obejrzeć wyniki](#)). Choć tego typu sondy nie można postrzegać w kontekście badawczym, to presja potencjalnych nabywców na spadki cen jest coraz silniejsza.



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Marcin Jańczuk
 Metrohouse & Partnerzy S.A.
mjanczuk@metrohouse.pl

RAPORT

Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera – Niezależnego Doradcy Finansowego

Raport powstaje dzięki współpracy:

