



Luty 2016

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



Od listopada już 15 banków wprowadziło podwyżki marż. Ostatnio pojawiły się one w Credit Agricole, Getin Banku, BZ WBK i w ING Banku Śląskim. Niespodzianką jest natomiast obniżka w PKO BP. Objęła ona jednak tylko tych wnioskodawców, którzy dysponują wysokim wkładem własnym, wynoszącym nie mniej niż 20%. Niestety mimo jej wprowadzenia średnia marża dla kredytów z wysokim wkładem własnym (25%) zauważalnie wzrosła z 2,04% do 2,07%.

Już czwarty miesiąc z rzędu rosły marże kredytów hipotecznych. Po ostatnich zmianach pozostały już tylko dwa banki, które nie wprowadziły podwyżek – Millennium i PKO BP. Ten ostatni od 8 stycznia wprowadził wręcz promocję, dzięki której marża może zostać obniżona o 0,1 p.p. Aby tak się stało trzeba jednak skorzystać z trzech produktów dodatkowych np. rachunku, karty kredytowej i jednego z ubezpieczeń oferowanych przez bank. Jeśli klient zobowiąże się, że na konto będzie co miesiąc wpływała kwota min. 5 000 zł, to rachunek jest uznany za dwa produkty i wtedy do uzyskania promocyjnej obniżki wystarczy już tylko np. karta kredytowa. Korzystając z kredytu hipotecznego z dodatkowymi produktami zawsze należy jednak pamiętać, że zaciągamy go na wiele lat, w ciągu których koszty tych dodatków mogą wzrosnąć, a mimo to i tak trzeba będzie z nich korzystać.

Ciekawostką jest również wprowadzenie przez BZ WBK oferty kredytu hipotecznego ze stałym oprocentowaniem. Propozycja może wydawać się atrakcyjna biorąc pod uwagę, że mamy obecnie najniższe w historii stopy procentowe. Niestety oprocentowanie będzie stałe tylko przez okres pierwszych 5 lat i będzie wynosiło 3,95%. Później będzie sumą WIBORu 3M i marży wynoszącej 2%. Oferta jest jednak warta uwagi, gdyż oprocentowanie jest znacznie niższe niż w innych bankach oferujących podobne kredyty. W BGŻ BNP Paribas przez 5 lat oprocentowanie będzie wynosiło 5,55%, a w Aliorze 5,73% przez 7 lat. Dotychczas kredyty tego typu były wybierane bardzo rzadko, gdyż ich oprocentowanie było znacznie wyższe niż zwykłych kredytów. Co prawda w BZ WBK również jest wyższe, ale różnica jest na tyle nieduża, że po raz pierwszy kredyt ze stałym oprocentowaniem może cieszyć się powodzeniem.

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 | 46 400,00 | 1,35% | 3,05% |
| BZ WBK* | 55 780 zł * | 1,69%* | 3,39%* |
| PKO Bank Polski | 54 337 zł | 1,74% | 3,43% |
| Millennium | 61 762 zł | 1,89% | 3,59% |
| ING Bank Śląski | 56 932 zł | 1,90% | 3,65% |
| Bank Pocztowy | 61 063 zł | 1,99% | 3,69% |
| Citi Handlowy | 54 191 zł | 2,00% | 3,70% |
| BOS | 63 197 zł | 2,00% | 3,75% |
| Euro Bank | 63 959 zł | 2,00% | 3,70% |
| Bank Pekao | 60 988 zł | 2,09% | 3,80% |
| mBank | 67 956 zł | 2,10% | 3,83% |
| Credit Agricole | 60 893 zł | 2,20% | 3,85% |
| Raiffeisen Polbank | 63 290,00 | 2,20% | 3,90% |
| Deutsche Bank | 64 216 zł | 2,30% | 4,02% |
| BGŻ BNP Paribas | 59 581 zł | 2,35% | 4,10% |
| Alior Bank | 68 294 zł | 2,60% | 4,30% |
| Getin Noble Bank | 64 784 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* | 55 513 zł* | 1,69%* | 3,39%* |
| PKO Bank Polski | 61 225 zł | 2,01% | 3,70% |
| Bank Pekao | 61 761 zł | 2,09% | 3,80% |
| Bank Poczty | 67 021 zł | 2,40% | 4,10% |
| Raiffeisen Polbank | 68 150 zł | 2,55% | 4,25% |
| mBank | 69 166 zł | 2,20% | 3,93% |
| Deutsche Bank | 69 564 zł | 2,50% | 4,22% |
| BOŚ | 70 728 zł | 2,20% | 3,95% |
| Alior Bank | 70 952 zł | 2,80% | 4,50% |
| Getin Noble Bank | 73 774 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

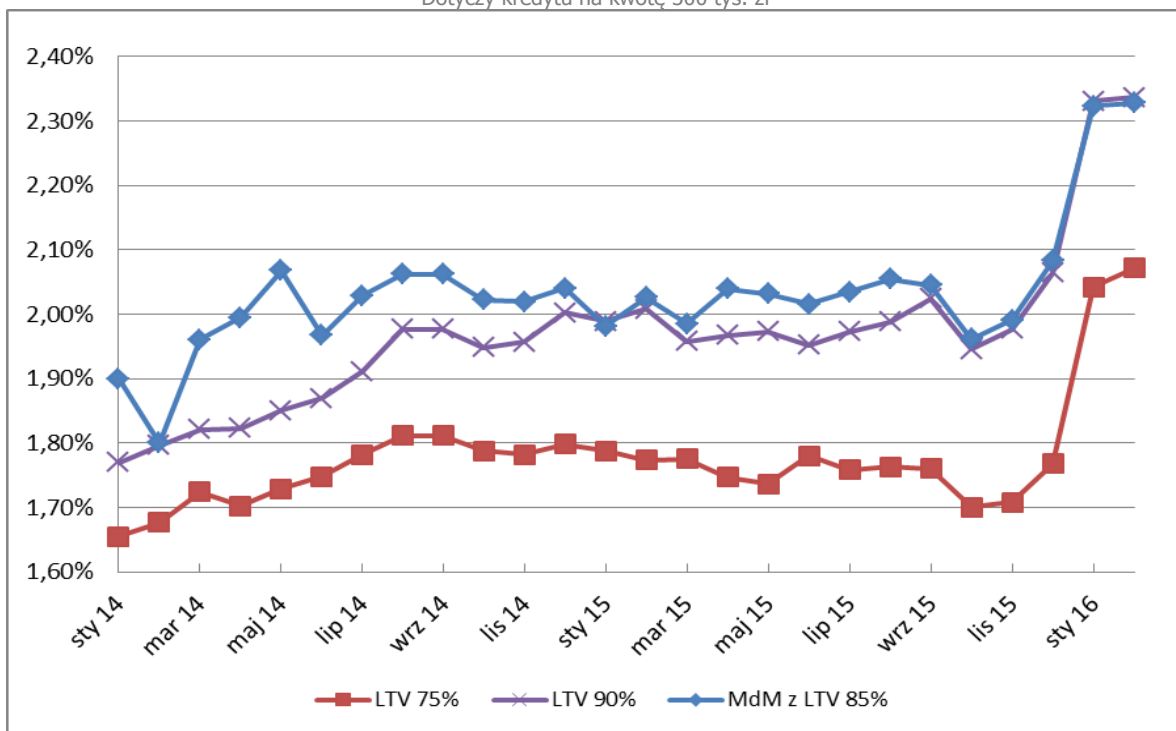
| Bank | Koszt kredytu w pierwszych 5 latach | Marża | Oprocentowanie |
|--------------------|-------------------------------------|--------|----------------|
| BZ WBK* | 55 592 zł * | 1,69%* | 3,39%* |
| PKO Bank Polski | 61 364 zł | 2,11% | 3,80% |
| Bank Pekao | 62 859 zł | 2,19% | 3,90% |
| Millennium | 64 426 zł | 2,09% | 3,79% |
| BGŻ BNP Paribas | 65 790 zł | 2,25% | 4,00% |
| Euro Bank | 66 525 zł | 2,06% | 3,76% |
| Raiffeisen Polbank | 68 226 zł | 2,55% | 4,25% |
| BOŚ | 70 806 zł | 2,20% | 3,95% |
| Alior Bank | 71 031 zł | 2,80% | 4,50% |
| Deutsche Bank | 72 082 zł | 2,74% | 4,46% |
| Getin Noble Bank | 73 852 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

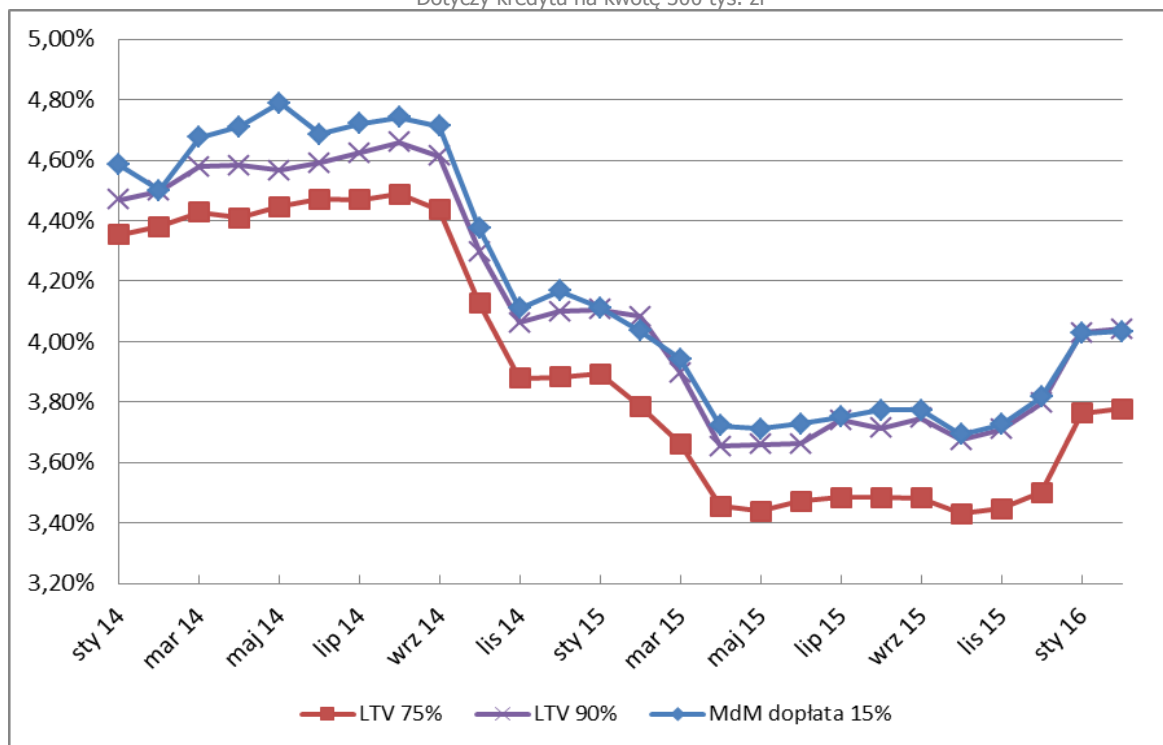
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



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



Zwykle początek roku nie przynosi większych zmian w sytuacji na rynku nieruchomości. Nie inaczej jest i teraz. Sezonowe osłabienie popytu na mieszkania jest nieodłączną częścią cyklu koniunkturalnego. Jest to czas, kiedy aktywizują się zwłaszcza klienci rozpoczynający sprzedaż mieszkań. O wiele rzadziej na rynek wkraczają potencjalni nabywcy. Mniejszy napływ klientów powoduje, że okres ten można skutecznie wykorzystać na wynegocjowanie większego niż zwykle rabatu. W miesiącach, kiedy sezon na zakup mieszkania kwitnie w pełni upusty mogą nie być aż tak duże.

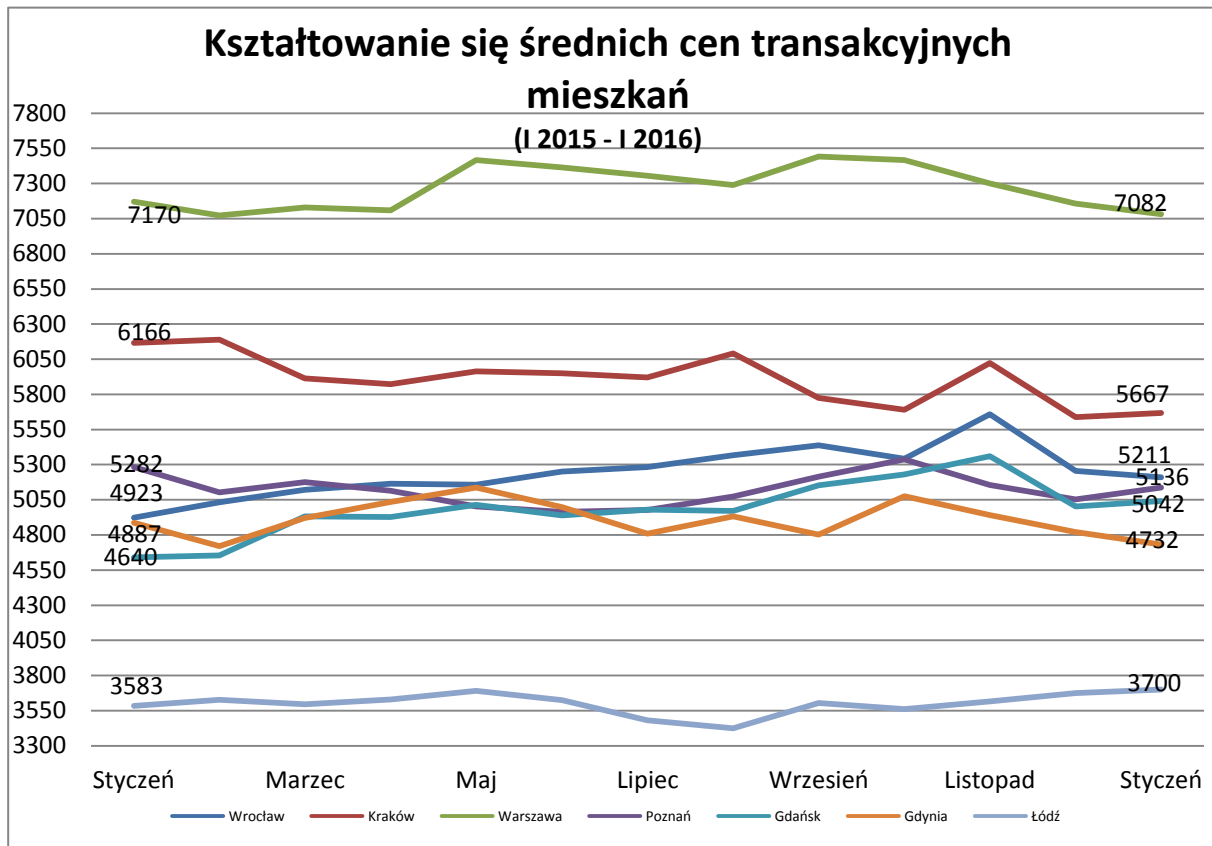
Ceny lokali z rynku wtórnego w analizowanych w naszym opracowaniu miastach nie zmieniły się znacząco względem poprzedniego miesiąca. Największe spadki cen widoczne były w **Gdyni** i **Warszawie**. W tym pierwszym mieście koszt metra kwadratowego wynosi średnio 4 732 zł i w porównaniu z notowaniem sprzed miesiąca jest niższa o 1,8%. Największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania, których łączy koszt mieści się w granicach 180 - 280 tys. zł. W porównaniu do Gdańska przeciętnie na lokum w Gdyni wydawaliśmy ostatnio aż o ponad 50 tys. zł mniej. Mniejsze są też metraże nabywanych mieszkań (obecnie średnia 55 mkw.). Natomiast w **Warszawie** po raz kolejny widoczna jest obniżka cen. Jeszcze jesienią ubiegłego roku zastanawialiśmy się, czy zostanie przekroczony pułap 7 500 zł za mkw. Okazało się, że w końcu roku poziom ten nie został osiągnięty, a każdy kolejny miesiąc przynosił kolejne spadki średnich cen transakcyjnych. Dziś nabywcy mieszkań w stolicy za metr kwadratowy płacą przeciętnie 7 082 zł. Warto zaznaczyć, że ostatnie miesiące charakteryzują się wydłużeniem średniego czasu oczekiwania na sfinalizowanie transakcji do 4,5 miesięcy. Sprzedający muszą uzbroić się więc w cierpliwość, albo zmodyfikować wystawione ceny, tak by były atrakcyjniejsze dla potencjalnych nabywców. We **Wrocławiu** przeciętny koszt zakupu mieszkania spadł o niecały 1%. W stolicy Dolnego Śląska nabywcy płacą średnio za metr kwadratowy średnio 5 211 zł, choć jak pamiętamy, jeszcze w listopadzie ceny przekraczały 5 600 zł. Silny rynek deweloperski w tym mieście stanowi dużą przeciwwagę dla ofert z rynku wtórnego. Dlatego jeżeli poszukujemy ofert z drugiej ręki, to zamiast rynku nowych mieszkań (po 2000 r.) wybieramy osiedla z wielkiej płyty i kamienice.

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

| Miasto | Średnia cena transakcyjna z okresu XI 2015 - I 2016 | Zmiana proc. w cenach trans. m/m | Zmiana proc. w cenach trans. r/r | Średnia cena nabywanego mieszkania | Średni metraż nabywanego mieszkania |
|----------|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Wrocław | 5211 | -0,9% | 5,9% | 279 000 zł | 56 mkw. |
| Kraków | 5667 | 0,5% | -8,1% | 277 700 zł | 48 mkw. |
| Warszawa | 7082 | -1,1% | -1,2% | 386 700 zł | 58 mkw. |
| Poznań | 5136 | 1,7% | -2,8% | 276 000 zł | 54 mkw. |
| Gdańsk | 5042 | 0,8% | 8,7% | 310 100 zł | 60 mkw. |
| Gdynia | 4732 | -1,8% | -3,2% | 257 200 zł | 55 mkw. |
| Łódź | 3700 | 0,7% | 3,3% | 190 000 zł | 51 mkw. |

W pozostałych czterech miastach ceny delikatnie wzrosły. W trzech przypadkach podwyżki nie przekroczyły 1%. Tak było w Krakowie, Gdańsku i Łodzi. W **Krakowie** za metr kwadratowy płacimy 5 667 zł i jest to jedna z najniższych średnich cen, jakie odnotowywaliśmy w tym mieście w ciągu ostatnich 12 miesięcy. Niższe koszty zakupu mieszkań nie mają przełożenia na metraż nabywanych lokali, który w porównaniu do innych analizowanych miast jest niewielki i wynosi ledwie 48 mkw. Zainteresowaniem inwestorów cieszą się m.in. najtańsze nieruchomości w cenie do 200 tys. zł. W budynkach wybudowanych w starszych technologiach można w tej cenie znaleźć nawet mieszkania o metrażu 40 mkw. W przeciwieństwie do Krakowa, w **Gdańsku** kupujemy coraz większe mieszkania. Wg danych z ostatnich trzech miesięcy jest to średnio 60 mkw. Co ciekawe, w obserwowanych transakcjach tylko 15% stanowią mieszkania o metrażu mniejszym niż 40 mkw., choć zazwyczaj są one poszukiwanym produktem wśród klientów. Mimo że średnia cena metra kwadratowego przekracza jeszcze 5 000 zł, coraz częściej finalizowane są też transakcje, w których ten koszt jest mniejszy niż 3 000 zł. W **Łodzi** natomiast ceny osiągnęły już poziom 3 700 zł za mkw., czyli tyle, ile płaciliśmy za mieszkania w tym mieście w 2011 r. Źródłem wyższych kosztów jest nieco zmieniona struktura nabywanych lokali, w której większy procentowy udział stanowią nieruchomości wybudowane w ostatnich latach, których ceny są znacznie wyższe niż kamienic. Jedyne wzrost ponad 1% (1,7%) widoczny jest w **Poznaniu**, ale przeciętna kwota 5 136 zł, jaką płacimy za mkw. potwierdza tylko, jak bardzo stabilny w ostatnich miesiącach jest to rynek.

Wykres 4. Kształtowanie się średnich cen transakcyjnych mieszkań



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.