



Listopad 2016

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



W ostatnim czasie doszło do wielu zmian dotyczących kredytów hipotecznych. Aż pięć banków zdecydowało się poprawić swoją ofertę związaną z tymi produktami. Niestety zmiany nie są zbyt duże i najprawdopodobniej zostały wprowadzone tylko na chwilę.

Na obniżki marż zdecydowały się ING Bank Śląski, Deutsche Bank, mBank Hipoteczny i Raiffeisen Polbank. Natomiast Millennium nie nalicza już prowizji, która do niedawna wynosiła 2% kwoty kredytu. Trzeba jednak dodać, że obniżki nie są zbyt duże i w dalszym ciągu marże są istotnie wyższe niż przed rokiem. Dla przykładu, średnia dla kredytów z najniższym wkładem własnym spadła z 2,33% do 2,26%. Jeszcze przed rokiem wynosiła ona jednak 1,98%.

Przypomnijmy, że przyczyną znacznych podwyżek marż na przełomie 2015 r. i 2016 r. było przede wszystkim wprowadzenie podatku bankowego i podwyższenie składek na BFG, w wyniku upadłości SKOKów i SK Banku. Te czynniki nadal wpływają na rynek, więc marże w najbliższym czasie raczej nie wrócą do wcześniejszego poziomu. Obserwowane obecnie obniżki zostały najprawdopodobniej wprowadzone tylko na chwilę, aby pomóc bankom zrealizować założone na ten rok plany sprzedażowe.

Ciekawostką może też być wycofanie przez BGŻ NBP Paribas oferty kredytów ze stałym oprocentowaniem. Jest to o tyle interesujące, że w ostatnim czasie KNF namawia banki do wprowadzania takich ofert, a nie rezygnacji z nich. Działania komisji są związane z tym, że mamy obecnie rekordowo niskie stopy procentowe. Gdy w przyszłości zostaną one podniesione, wzrosną również raty kredytów. Czasowo ochronić przed tym mogą właśnie kredyty ze stałym oprocentowaniem. Niestety oferty znajdujące się obecnie na rynku gwarantują zwykle niezmiennie oprocentowanie tylko przez okres 5 lat. Dlatego KNF planuje wprowadzenie rekomendacji zalecającej wydłużenie tego okresu do co najmniej 10 lat.

Na koniec przypomnijmy, że powoli zbliża się początek roku i moment odblokowania puli 373 mln zł na dopłaty w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Pieniądze jednak prawdopodobnie szybko się skończą. Przypomnijmy, że tylko w marcu tego roku złożono wnioski na dopłaty na kwotę ponad 200 mln zł. Dlatego osoby planujące skorzystać z takiego wsparcia, powinny już teraz zacząć szukać wymarzonego mieszkania i porównywać oferty kredytowe.

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
Millennium	55 676 zł	1,89%	3,61%
PKO Bank Polski	56 217 zł	1,84%	3,56%
ING Bank Śląski	57 658 zł	1,90%	3,70%
BGŻ BNP PARIBAS	59 144 zł	2,35%	4,07%
Credit Agricole	59 459 zł	2,10%	3,75%
BZ WBK*	60 486 zł*	1,89%*	3,61%*
Raiffeisen Polbank	60 489 zł	1,99%	3,71%
mBank Hipoteczny	60 642 zł	1,95%	3,66%
Euro Bank	60 934 zł	2,20%	3,92%
BOŚ	61 018 zł	2,00%	3,80%
Bank Pekao	61 133 zł	2,09%	3,81%
Deutsche Bank	63 493 zł	2,00%	3,72%
Alior Bank	70 543 zł	2,50%	4,22%
Getin 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*	60 219 zł *	1,89%*	3,61%*
mBank Hipoteczny	60 642 zł	1,95%	3,66%
PKO Bank Polski	61 661 zł	2,01%	3,73%
Bank Pekao	61 907 zł	2,09%	3,81%
Deutsche Bank	65 784 zł	2,00%	3,72%
Raiffeisen Polbank	66 148 zł	2,40%	4,12%
Alior Bank	73 307 zł	2,80%	4,52%
Getin 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	58 723 zł	2,09%	3,81%
BGŻ BNP PARIBAS	59 023 zł	2,15%	3,87%
BZ WBK*	60 298 zł *	1,89%*	3,61%*
PKO Bank Polski	61 800 zł	2,11%	3,83%
Bank Pekao	63 004 zł	2,19%	3,91%
Euro Bank	63 632 zł	2,26%	3,98%
Raiffeisen Polbank	66 224 zł	2,40%	4,12%
BOŚ	68 184 zł	2,20%	4,00%
Deutsche Bank	69 647 zł	2,34%	4,05%
Alior Bank	73 386 zł	2,80%	4,52%
Getin 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

Tab. 4. Kredyty z oprocentowaniem stałym

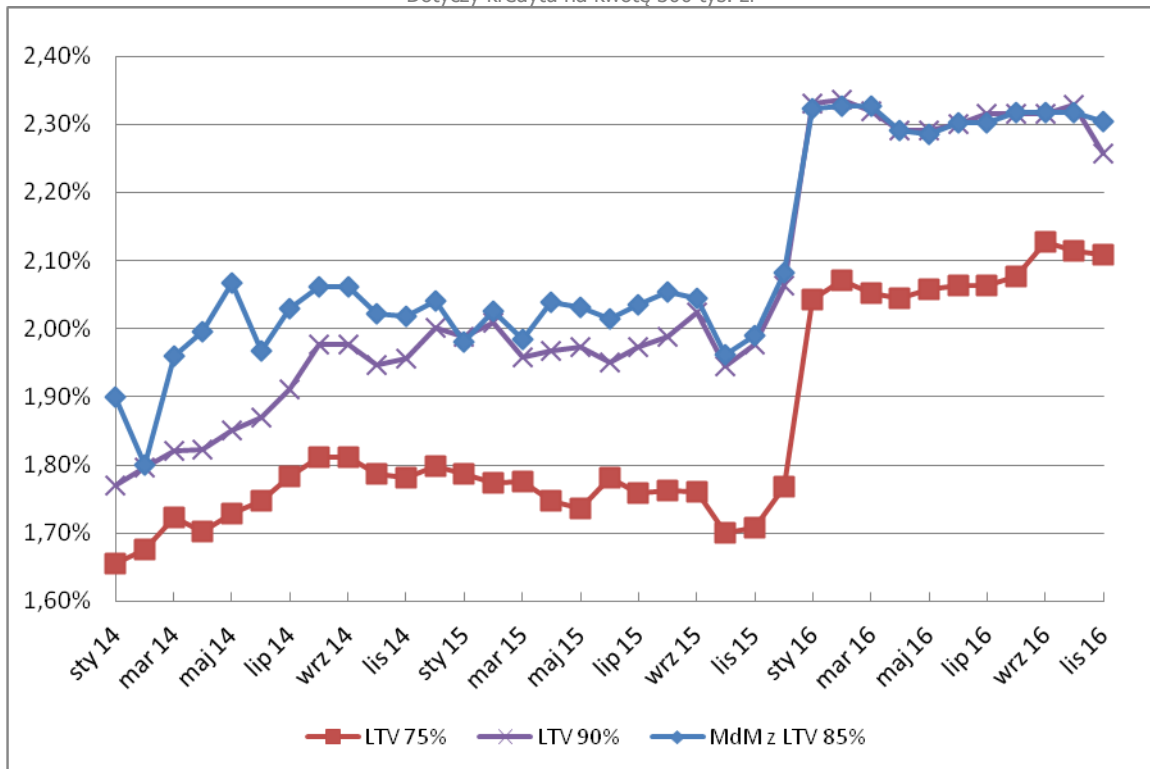
Kredyt na kwotę 300 tys. zł, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie	Jak długo obowiązuje stałe oproc.
PKO Bank Polski	58 247 zł	1,84%	3,70%	2 lata
BZ WBK	68 441 zł	2,00%	4,15%	5 lat
Deutsche Bank	71 736 zł	2,00%	4,29%	5 lat
Alior Bank	87 035 zł	2,50%	5,44%	7 lat

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

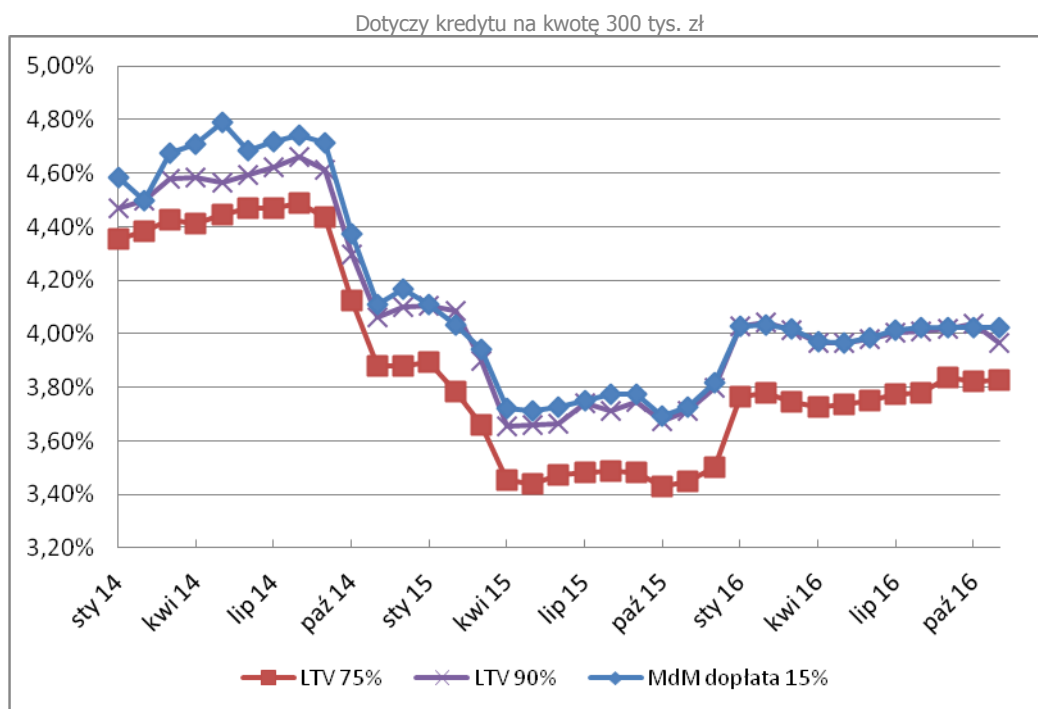
Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

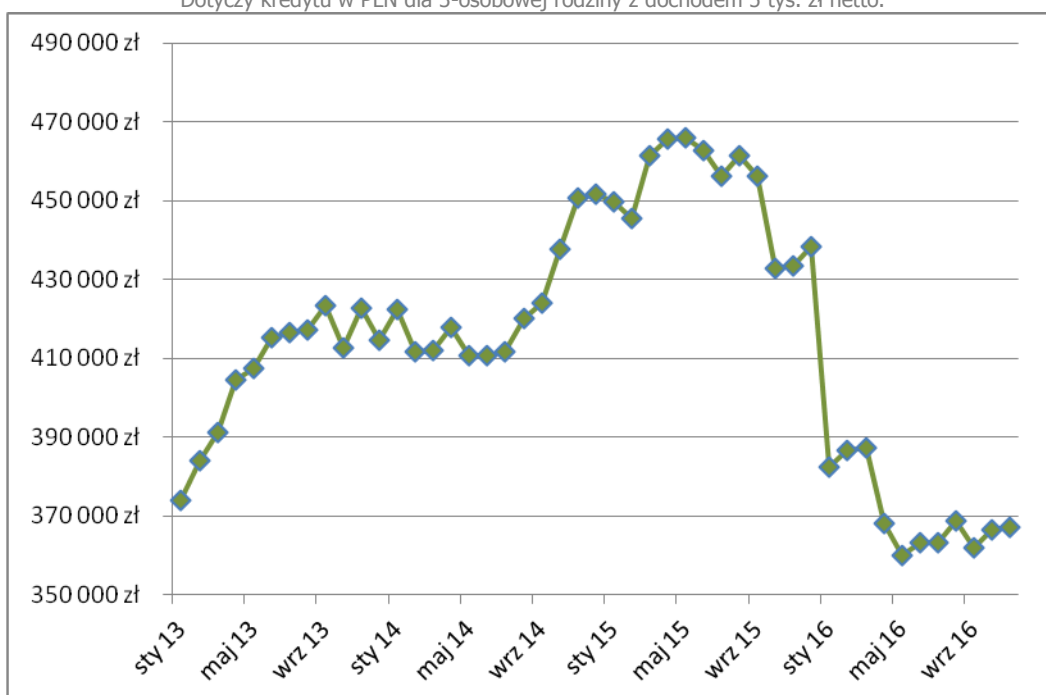
Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN



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



Przed miesiącem pisaliśmy, że w każdym z analizowanych miast średnia cena nabywanych mieszkań uległa wzrostom. We wrześniu trend zwykły utrzymywał się jedynie w czterech z siedmiu analizowanych lokalizacji. Na rynku wtórnym coraz śmielej inwestujemy w droższe mieszkania o podwyższonym standardzie, zbudowane w ostatniej dekadzie. Ceny takich lokali bywają znacznie wyższe od średnich obowiązujących na rynku, dlatego nie dziwi, że ich zwiększony udział w rynku przełożył się na zwyki.

Ani brak możliwości finansowania tegorocznych zakupów na rynku wtórnym z pomocą programu Mieszkanie dla Młodych, ani zapowiedzi rządu dotyczące Mieszkania Plus nie wywołały stagnacji na lokalnych rynkach mieszkań z drugiej ręki. Okazuje się bowiem, że coraz większą rolę odgrywają na nich klienci gotówkowi, a możliwość zawarcia szybkiej transakcji jest bardzo ważnym argumentem w negocjacjach ze sprzedającym. Średnio już co drugie mieszkanie sprzedawane na rynku wtórnym jest kupowane za gotówkę. Cały czas widoczni są inwestorzy o różnym stopniu znajomości rynku nieruchomości. Tego typu kupujących łączy ich jedno – potrzeba znalezienia spokojnej przystani dla swoich oszczędności. Można by pokusić się o stwierdzenie, że właśnie od ich aktywności będzie zależeć kondycja rynku w kolejnych miesiącach.

Jak na razie odważne zapowiedzi dotyczące programu Mieszkanie Plus nie wpłynęły na zachowania klientów. Nie zauważamy np. tendencji wstrzymywania decyzji o zakupie mieszkania i upatrywania szans na otrzymanie mieszkania z „rządowej puli”. Beneficjentem programu mają być osoby, które nie mają szans na uzyskanie kredytu mieszkaniowego. Z kolei ci, którzy w tym momencie taką zdolność posiadają, z uwagi na dochody z pewnością nie będą w grupie osób, które w pierwszej kolejności miałyby szanse na tańszy wynajem (a docelowo możliwość wykupienia) mieszkania od państwa.

Wśród analizowanych miast, największe zmiany przeciętnych cen miały miejsce w **Poznaniu** i we **Wrocławiu**. W ostatnich trzech miesiącach za metr kwadratowy mieszkania w stolicy Wielkopolski płaciliśmy 5 678 zł, czyli o prawie 8% więcej niż w ostatnim notowaniu. Rynek ten charakteryzuje bardzo duża rozpiętość cen mkw. w transakcjach. Te analizowane mieściły się w widełkach od 3 500 do 7 700 zł za mkw., z tym że w ostatnim czasie znaczna część obrotu dotyczyła wartości z zakresu 5 000 – 6 500 zł. Zwiększona sprzedaż mieszkań z wyższego segmentu cenowego w minionym miesiącu znalazła odzwierciedlenie w znacznych wahaniami średniego kosztu nabycia nieruchomości. We Wrocławiu cena metra kwadratowego w analizowanych transakcjach wyniosła przeciętnie 5 848 zł, i należała do najwyższych notowań w historii naszego raportu. W przypadku stolicy Dolnego Śląska w transakcjach znajdziemy zarówno lokale sprzedawane w cenach poniżej 4 000 zł za m kw. (przedwojenne kamienice o dużych metrażach), ale równie często zawierane były transakcje, w których metr kwadratowy kosztował powyżej 8 000 zł (np. Stare Miasto). Szczególnie we Wrocławiu widoczne jest duże zainteresowanie nabywców poszukujących mieszkań pod wynajem, ponieważ właśnie tu rentowność uzyskiwana z takiej inwestycji może być wyższa niż w innych dużych miastach.

Więcej za mieszkania płacą też osoby kupujące lokale w **Łodzi**. Obecnie średnia cena za mkw. wynosi 3 780 zł i jest wartością dawno nieobserwowaną w tym mieście. Należy dodać, że łączna średnia cena nabywanego mieszkania przekroczyła 200 tys. zł., co samo w sobie jest dość szczególnym zjawiskiem,

ponieważ zwykle nie jest wyższa niż 190 tys. zł. Najtańsze nieruchomości kupowane były już za 2 000 zł za metr kwadratowy ale w ostatnim czasie zwiększyło się zainteresowanie lokalami, w których kosztował on ponad 5000 zł. Nie jest to zbyt częstą sytuacją w tym mieście. Nieco wyższe ceny odnotowaliśmy też w **Gdyni** (obecnie 5 505 zł za mkw.), gdzie kupujemy mieszkania średnio droższe o 345 zł za mkw. niż w sąsiednim Gdańsku. Obecna cena w tym pierwszym mieście jest jedną z najwyższych wartości obserwowanych w ostatnich kilku latach.

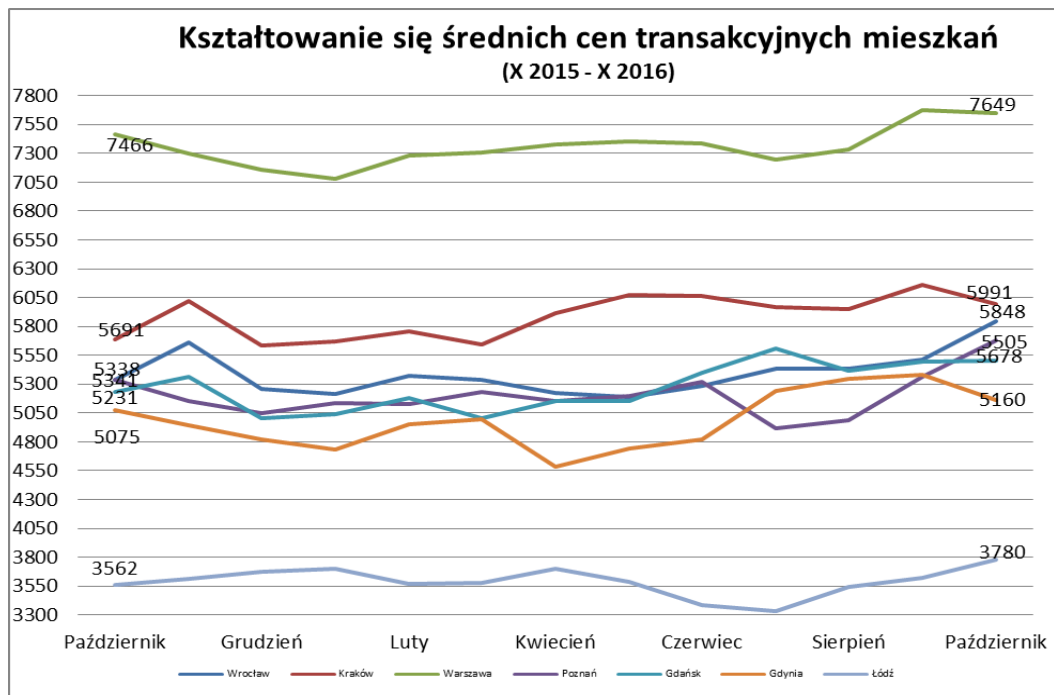
Zgodnie z oczekiwaniami, nie mieliśmy do czynienia z kolejnymi wzrostami cen w **Warszawie**. Obecna cena metra kwadratowego (7 649 zł) jest bardzo zbliżona do notowania sprzed miesiąca. Stolica ma propozycje dla klientów o różnej pojemności portfela. Średnia, jak zwykle, nie oddaje tu pełnego przekroju transakcyjnego, który rozpoczyna się już od pułapu 4 500 zł za mkw.

W dwóch pozostałych miastach za mieszkania płaciliśmy mniej. W **Krakowie** przeciętny koszt ponownie spadł poniżej 6 000 zł za mkw. i wynosi 5 991 zł, natomiast w **Gdańsku** jest to 5 160 zł.

Tab. 5. Średnie ceny transakcyjne mieszkań X 2016

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu VIII-X 2016	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5848	6,2%	8,7%	326 700 zł	58 m kw.
Kraków	5991	-2,8%	5,0%	291 600 zł	48 m kw.
Warszawa	7649	-0,3%	2,4%	423 300 zł	56 m kw.
Poznań	5678	7,8%	6,0%	287 300 zł	51 m kw.
Gdańsk	5160	-6,1%	5,0%	325 700 zł	58 m kw.
Gdynia	5505	2,2%	1,6%	301 700 zł	58 m kw.
Łódź	3780	4,5%	5,8%	213 300 zł	55 m kw.

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



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.