



Luty 2017

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



Jarosław Sadowski
Expander Advisors

Ciekawostką minionego miesiąca jest podwyżka marż w Alior Banku, która spowodowała pojawianie się po raz pierwszy od 2010 r. oferty z marżą wyższą niż 3%. W jej wyniku, do najwyższego poziomu w historii (2,36%) wzrosła średnia marża dla kredytów udzielanych w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Warto też dodać, że jak na razie dostępność kredytów pozostaje stabilna, choć bankowcy zapowiedzieli zaostrenie wymagań.

W ankiecie przeprowadzonej przez NBP, bankowcy zapowiedzieli, że w I kwartale zaostną politykę kredytową. Spodziewają się bowiem istotnego wzrostu popytu na kredyty hipoteczne. Ich przewidywania są zapewne związane z olbrzymim zainteresowaniem kredytami z dopłatą, udzielanymi w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Według BIK, w styczniu złożono aż o 52,7% wniosków kredytowych więcej niż przed rokiem.

Mimo to, obecnie nie widać jeszcze ograniczeń w polityce kredytowej. Dostępna kwota kredytu w ostatnich miesiącach niemal się nie zmieniała. W przypadku 3-osobowej rodziny z dochodem na poziomie 5000 zł netto, banki średnio są gotowe pożyczyć ok. 365 000 zł. Kwartał jednak dopiero się zaczął, więc nie można wykluczyć, że zmiany zostaną wprowadzone.

Jeśli chodzi o poziom marż, to w minionym miesiącu zmiany w ofercie wprowadził jedynie Alior Bank. Niestety jest to podwyżka (o 0,3 p.p.), która spowodowała, że w przypadku, kredytu o 10% wkładzie własnym, marża wyniesie aż 3,1%. Takich wysokich marż nie obserwowaliśmy od 2010 r. Efektem tej podwyżki był także zauważalny wzrost średniej marży. W przypadku kredytów udzielanych w ramach MdM, wzrosła wręcz do najwyższego poziomu (2,36%) od momentu uruchomienia tego programu.

Na koniec warto dodać, że choć skończyły się pieniądze na tegoroczne dopłaty z programu MdM, to zainteresowanie nimi nie słabnie. Właśnie ruszył wyścig po dopłaty wypłacane w przyszłym roku. W puli pozostało jeszcze niecałe 200 mln zł, które skończą się najpóźniej w maju. Wtedy dopiero popyt na kredyty osłabnie. Ostatnia szansa na dopłatę będzie natomiast w styczniu 2018 r. kiedy udostępniona zostanie ostatnia pula środków. Podobnie jak w tym roku, pieniądze skończą się jednak zapewne po około dwóch tygodniach.

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	56 022 zł	1,89%	3,62%
mBank Hipoteczny	56 275 zł	1,85%	3,58%
PKO Bank Polski	56 362 zł	1,84%	3,57%
BZ WBK*	59 144 zł*	1,89%*	3,62%*
BGŻ BNP PARIBAS	59 289 zł	2,35%	4,08%
Credit Agricole	59 354 zł	2,10%	3,75%
ING Bank Śląski	60 061 zł	1,90%	3,71%
Raiffeisen Polbank	60 648 zł	1,99%	3,72%

Euro Bank	61 034 zł	2,20%	3,93%
BOŚ	61 174 zł	2,00%	3,81%
Bank Pekao	61 278 zł	2,09%	3,82%
Deutsche Bank	65 093 zł	2,10%	3,83%
Alior Bank	71 816 zł	2,80%	4,23%
Getin Bank	74 429 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 luty 2017r.

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
mBank Hipoteczny	56 008 zł	1,85%	3,58%
Millennium	58 621 zł	2,09%	3,82%
BZ WBK	58 877 zł	1,89%	3,62%
PKO Bank Polski	61 807 zł	2,01%	3,74%
Bank Pekao	62 052 zł	2,09%	3,82%
Raiffeisen Polbank	66 368 zł	2,40%	4,13%
Deutsche Bank	70 399 zł	2,30%	4,03%
BOŚ	73 133 zł	2,20%	4,01%
Alior Bank	75 851 zł	3,10%	4,83%
Getin Bank	83 242 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 luty 2017r.

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	58 681 zł	2,09%	3,82%
BZ WBK*	58 956 zł*	1,89%*	3,62%*
PKO Bank Polski	61 800 zł	2,11%	3,84%
Bank Pekao	63 150 zł	2,19%	3,92%
Raiffeisen Polbank	66 444 zł	2,40%	4,13%
BOŚ	68 351 zł	2,20%	4,01%
Deutsche Bank	69 647 zł	2,34%	4,05%
Alior Bank	75 930 zł	3,10%	4,83%
Getin Bank	83 320 zł	2,92%	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 luty 2017r.

Tab. 4. Kredyty z oprocentowaniem stałym

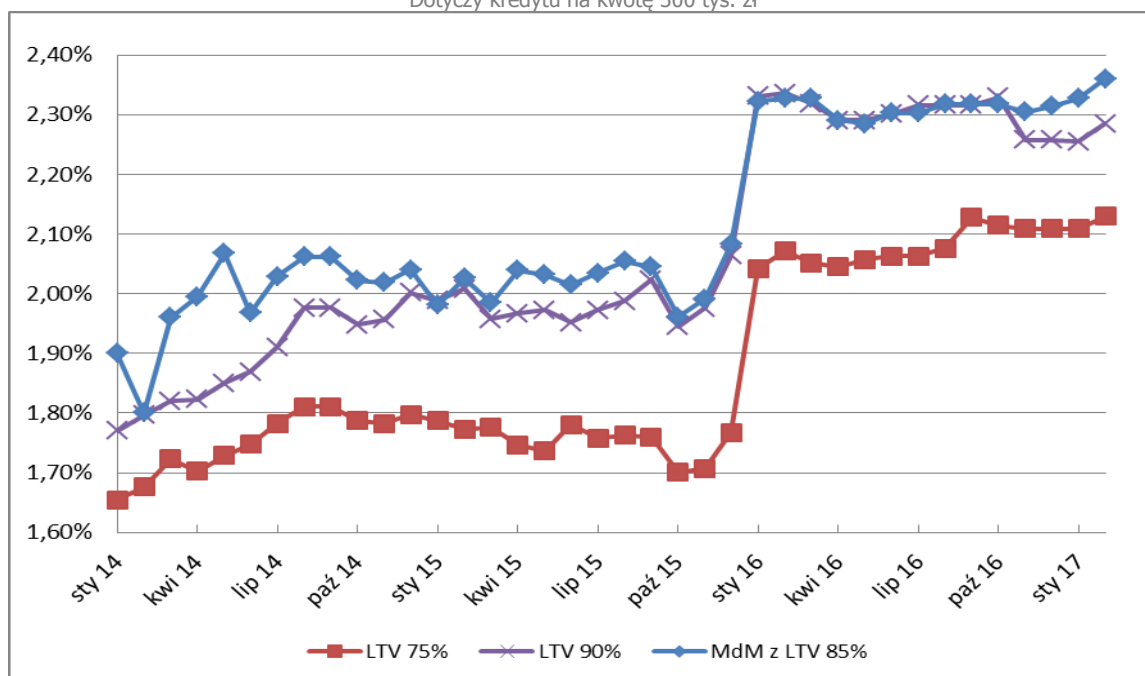
Kredyt na kwotę 300 tys. zł, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie	Jak długo obowiązuje stałe oproc.
PKO Bank Polski	59 553 zł	1,84%	3,79%	2 lata
BZ WBK	72 148 zł	2,00%	4,50%	5 lat
Deutsche Bank	77 975 zł	2,10%	4,71%	5 lat
Alior Bank	132 201 zł	2,80%	6,95%	7 lat

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera luty 2017r.

Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

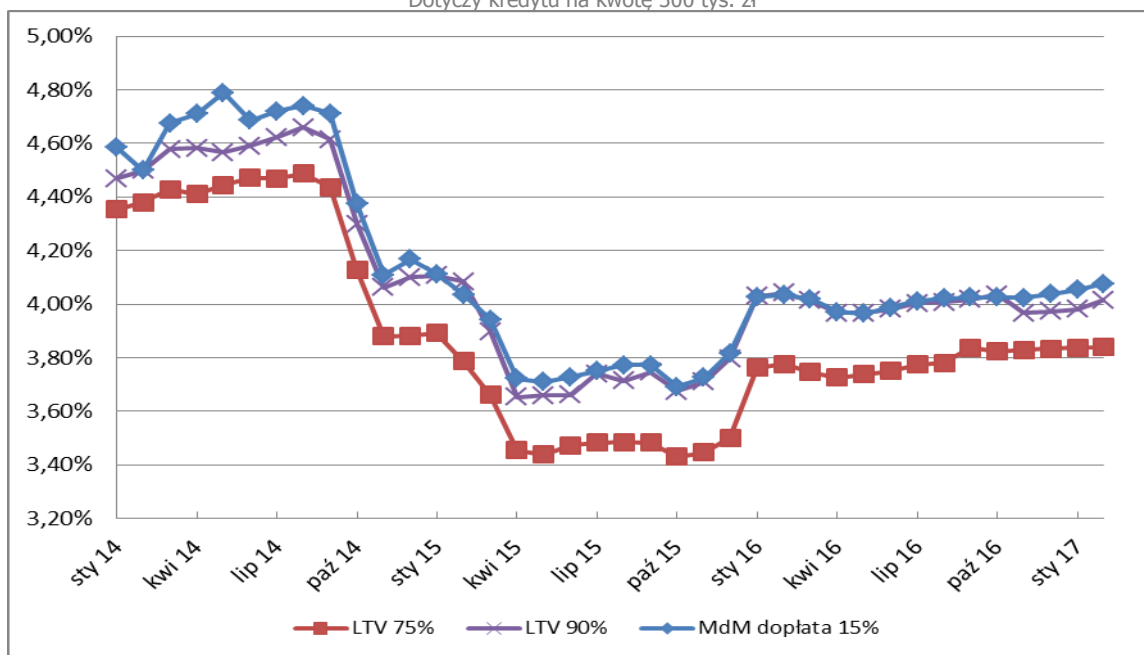
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera luty 2017r.

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

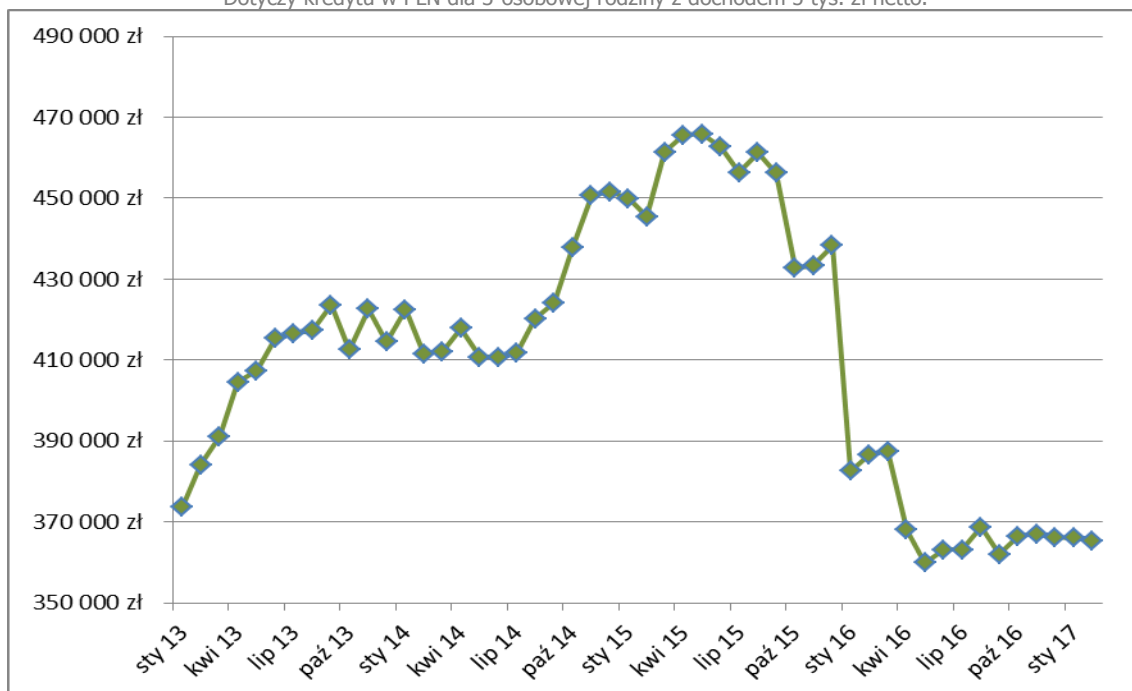
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera luty 2017r.

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 luty 2017r.

Jarosław Sadowski

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

CENY TRANSAKCYJNE



Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.

Początek roku to zwykle wyhamowanie transakcji na rynku mieszkaniowym i czas finalizacji transakcji zawartych w końcu ubiegłego roku. To także czas wdrażania w życie postanowień o zmianie/zakupie mieszkania, więc na rynku pojawiają się nowi potencjalni klienci zainteresowani rynkiem mieszkań. Choć spora część z nich zapewne odłoży decyzję o zakupie na bliżej nieokreśloną przyszłość, niektórzy już w ciągu kolejnych tygodni podejmą decyzję o zakupie, tak by sfinalizować transakcję na wiosnę, która jest idealnym okresem na przeprowadzenie niezbędnych remontów i przeprowadzkę.

Początek roku przyniósł dalsze obniżki cen mieszkań. Największe różnice dotyczą **Poznania**, gdzie średnia cena nabywanych mieszkań spadła ponownie poniżej poziomu 5000 zł za m kw. (obecnie 4932 zł). Ostatnio podobne ceny obserwowaliśmy w wakacyjne miesiące 2016 r., ale zwykle w ostatnich kilkunastu miesiącach ceny w transakcjach przekraczały 5000 zł. Z obserwacji pośredników Metrohouse działających w Poznaniu wynika, że wielu klientów poszukuje ofert do 4300 zł za m kw., chętnie w stanie do remontu. Popyt na tego rodzaju oferty jest bardzo duży, a najtańsze sprzedają się w szybkim tempie. To, co było cechą znaną dla transakcji w Poznaniu, czyli znaczna wielkość nabywanego metrażu przekraczająca 60 m kw., staje się powoli przeszłością. Obecnie kupujemy mieszkania w średnim metrażu 56 m kw., co plasuje to miasto połowie stawki.

Tab. 5. Średnie ceny transakcyjne mieszkań I 2017r.

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu XI 2016-I 2017	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5164	-4,8%	-0,8%	318 400 zł	64 m kw.
Kraków	5826	-3,6%	2,8%	280 100 zł	49 m kw.
Warszawa	7516	-0,3%	6,1%	406 000 zł	55 m kw.
Poznań	4932	-9,1%	-4,0%	269 900 zł	56 m kw.
Gdańsk	5746	0,5%	14,0%	349 300 zł	62 m kw.
Gdynia	4770	-2,4%	0,8%	251 800 zł	54 m kw.
Łódź	3502	-4,5%	-5,4%	178 100 zł	51 m kw.

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera luty 2017r.

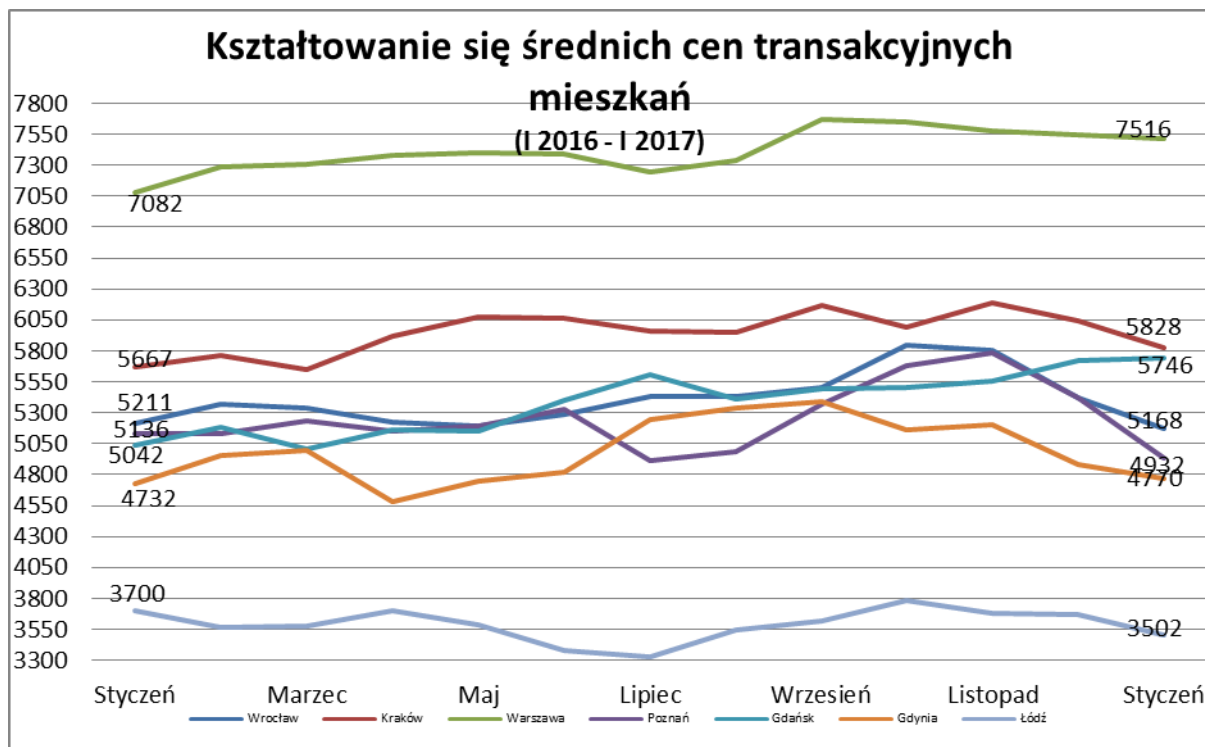
Odpowiednio o 4,8 proc. i 4,5 proc. niższe ceny widoczne są w przypadku **Wrocławia i Łodzi**. We Wrocławiu obecne ceny (5164 zł za m kw.) są najniższe od ośmiu miesięcy, choć bardzo zbliżone do wartości odnotowaliśmy przed rokiem. Niższe ceny to jednocześnie większe nabywane metraże. We Wrocławiu średnia z ostatniego kwartału to aż 64 m kw., co czyni to miasto liderem pod tym względem. Statystyki transakcyjne znajdują odzwierciedlenie w opiniach pośredników Metrohouse z **Wrocławia**, którzy zauważają tendencję poszukiwania niedrogich dużych mieszkań w kamienicach, których w tym mieście nie brakuje. Przy takich zakupach warto jednak zwracać szczególną uwagę na stan techniczny budynku. W **Łodzi** ceny wybieranych przez nabywców mieszkań powróciły do często

pojawiającego się zakresu (obecne 3502 zł). Znacznie spadła też kwota całościowa za kupowane mieszkanie – średnio na zakup przeznaczamy 178 tys. zł, czyli np. dwa razy mniej niż np. w **Gdańsku**.

Spadki cen nie ominęły też stolicy Małopolski, gdzie za m kw. płacimy 5826 zł (3,6 proc. mniej niż w poprzednim notowaniu). W dalszym ciągu w **Krakowie** kupujemy stosunkowo nieduże mieszkania (49 m kw.) płacąc za nie średnio 280 tys. zł, czyli mniej niż w **Gdańsku**, czy we **Wrocławiu**.

Spośród analizowanych miast tylko w **Gdańsku** nastąpił nieznaczny wzrost średnich cen transakcyjnych (0,5 proc.). Zauważmy jednak, że już piąty miesiąc z rzędu obserwujemy wyższe średnie cen w transakcjach w tym mieście. Taka sytuacja nie zdarzyła się w innych miastach, które obejmujemy naszym monitoringiem. Po spadku średniej ceny w **Gdyni** (obecnie 4770 zł) różnica między tymi miastami sięga już ponad 1000 zł choć jeszcze pół roku temu w obu lokalizacjach kupowaliśmy bardzo zbliżone cenowo mieszkania. Bez zmian w stolicy. W dalszym ciągu w **Warszawie** możemy mówić o stabilizacji cen. W kolejnym już notowaniu został zachowany poziom ok. 7500 zł za m kw.

Wykres 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań I 2016r. – I 2017r.



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera luty 2017r.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.