



Maj 2016

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport Metrohouse i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

KREDYTY HIPOTECZNE



Kolejny miesiąc z rzędu spadała dostępność kredytów hipotecznych. W ostatnim czasie duże zmiany wprowadziły Raiffeisen Polbank, BOŚ i ING Bank Śląski. Warto też dodać, że właśnie minął rok, od kiedy zaczęła się tendencja spadkowa. Z wyliczeń Expandera wynika, że w tym czasie dostępna kwota kredytu dla rodziny z dochodem 5 000 zł netto zmniejszyła się aż o 23%, a dla takiej, w której dochód wynosi 8 000 zł netto – o 12%.

Banki ograniczają dostępną kwotę kredytu z trzech powodów. Pierwszy to zalecenia KNF dotyczące wprowadzenia dodatkowej ochrony przed ewentualnymi skutkami wzrostu stóp procentowych. Obecnie są one najniższe w historii, co powoduje, że kredyty mają niskie oprocentowanie i są dość łatwo dostępne. Jednak w przyszłości stopy procentowe w naszym kraju mogą znacznie wzrosnąć. To spowoduje istotne zwiększenie poziomu rat kredytowych. Dlatego banki nie powinny przyznawać zbyt wysokich kredytów, gdyż wtedy osoby je posiadające mogą nie poradzić sobie ze spłatą. Z tego właśnie powodu np. Raiffeisen Polbank zmniejszył dostępną kwotę kredytu dla rodziny z dochodem na poziomie 8 000 zł netto aż o 160 000 zł.

Kolejny powód to podwyższenie kwot, jakie zdaniem banków, kredytobiorcy będą przeznaczali na utrzymanie. Zdaniem KNF banki zaniżały te koszty. Te więc je podwyższyły, co spowodowało, że dostępna kwota kredytu spadała. Zdolność kredytowa zależy bowiem nie tylko od wysokości dochodu, ale od tego, ile z tego dochodu kredytobiorca będzie w stanie przeznaczyć na spłatę raty. Jeśli nagle zakładamy, że na życie wyda więcej, to mniej może przeznaczyć na spłatę raty.

Ostatni powód spadku dostępności kredytów to podwyżki marż, jakie obserwowaliśmy w ubiegłym i na początku tego roku. Wysokość marży przekłada się oczywiście na poziom oprocentowania. Jeśli w takiej sytuacji dochody kredytobiorcy i stopy procentowe się nie zmieniają, wówczas w wyniku podwyżek marż spada dostępna kwota kredytu. Na szczęście w ostatnim czasie marże ustabilizowały się i nie pogarszają już dostępności kredytów.

Na koniec warto dodać, że wyższe mogą być majowe raty kredytów walutowych. Kurs franka wzrósł do ok. 4 zł, a euro do ok. 4,42 zł ze względu na obawy o kolejną obniżkę ratingu Polski. W rezultacie rata kredytu w euro, która w kwietniu wynosiła 1 500 zł, teraz może wynieść 1 549 zł. W przypadku zobowiązania we frankach wzrost będzie mniejszy – z 1 500 zł do 1 525 zł. Trzeba też dodać, że jeśli rating zostanie obniżony, to złoty może się jeszcze bardziej osłabić, a raty jeszcze bardziej wzrosnąć. Należy pamiętać także, że jeśli rating zostanie utrzymany na obecnym poziomie, kursy euro i franka mogą spaść, gdyż w ostatnim czasie istotnie rosły właśnie ze względu na ryzyko zmiany ratingu.

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 BPB	48 119 zł	1,35%	3,02%
BZ WBK*	55 353 zł *	1,69%*	3,36%*
PKO Bank Polski	55 494 zł	1,84%	3,51%
ING Bank Śląski	56 787 zł	1,90%	3,64%
Credit Agricole	59 383 zł	2,10%	3,75%
BGŻ BNP PARIBAS	59 435 zł	2,35%	4,09%
BOŚ	60 148 zł	2,00%	3,74%
Bank Pekao	60 408 zł	2,09%	3,76%
Bank Pocztowy	60 628 zł	1,99%	3,66%
Millennium	61 327 zł	1,89%	3,56%
Raiffeisen Polbank	62 095 zł	2,20%	3,87%
Euro Bank	63 219 zł	1,99%	3,66%
Deutsche Bank	64 220 zł	2,10%	3,77%
Alior Bank	66 389 zł	2,50%	4,17%
mBank	67 218 zł	2,10%	3,78%
Getin Noble Bank	78 981 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*	55 086 zł *	1,69%*	3,36%*
PKO Bank Polski	60 877 zł	2,01%	3,68%
Bank Pekao	61 161 zł	2,09%	3,76%
Bank Pocztowy	66 583 zł	2,40%	4,07%
mBank	68 427 zł	2,20%	3,88%
Deutsche Bank	69 522 zł	2,30%	3,97%
Alior Bank	70 505 zł	2,80%	4,47%
BOŚ	71 011 zł	2,20%	3,94%
Getin Noble Bank	80 184 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

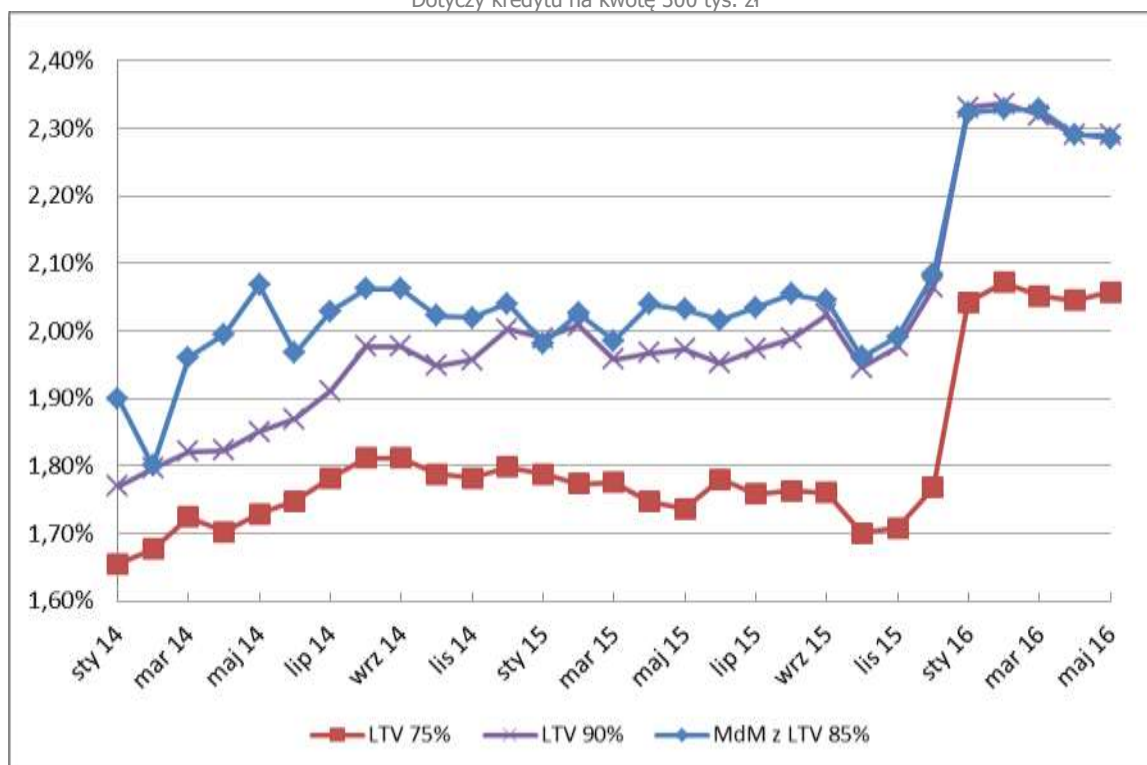
Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
BZ WBK*	55 165 zł *	1,69%*	3,36%*
PKO Bank Polski	61 009 zł	2,11%	3,78%
Bank Pekao	61 978 zł	2,19%	3,86%
Millennium	63 989 zł	2,09%	3,76%
Euro Bank	64 987 zł	1,99%	3,66%
BGŻ BNP PARIBAS	65 644 zł	2,25%	3,99%
BOŚ	66 773 zł	2,20%	3,94%
Raiffeisen Polbank	67 759 zł	2,55%	4,22%
Deutsche Bank	69 062 zł	2,34%	4,01%
Alior Bank	70 584 zł	2,80%	4,47%
Getin Noble Bank	80 262 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

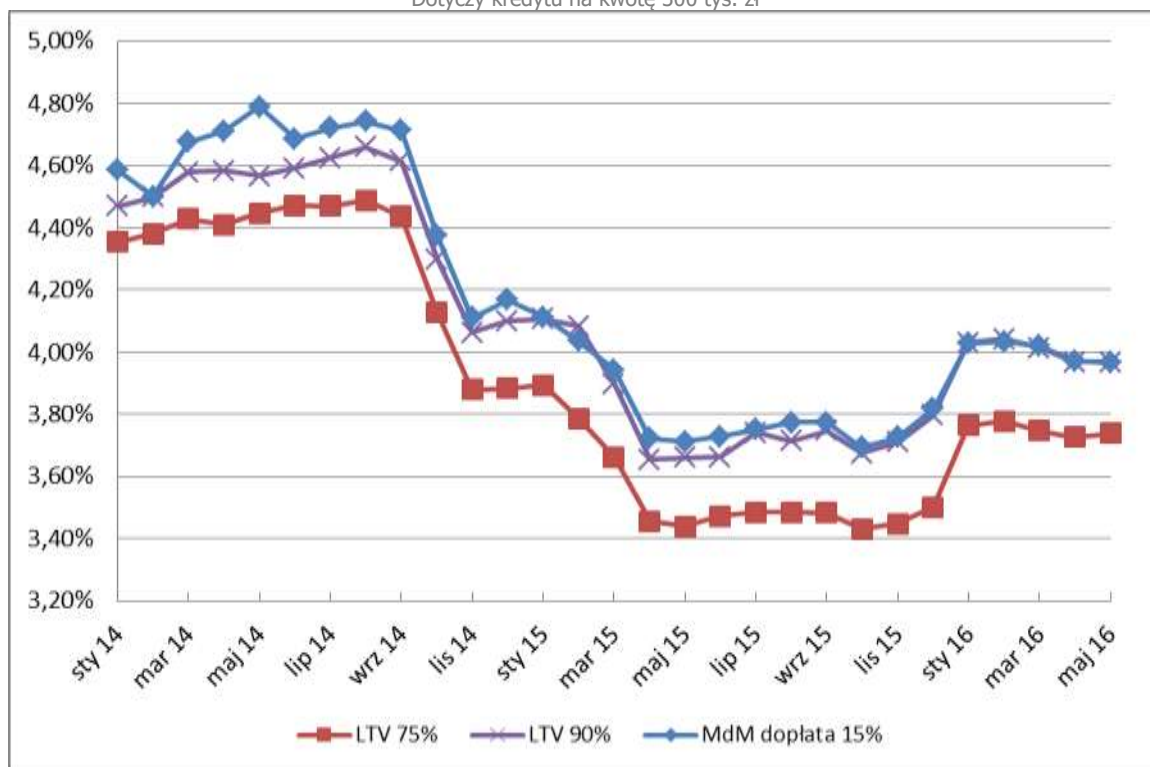
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

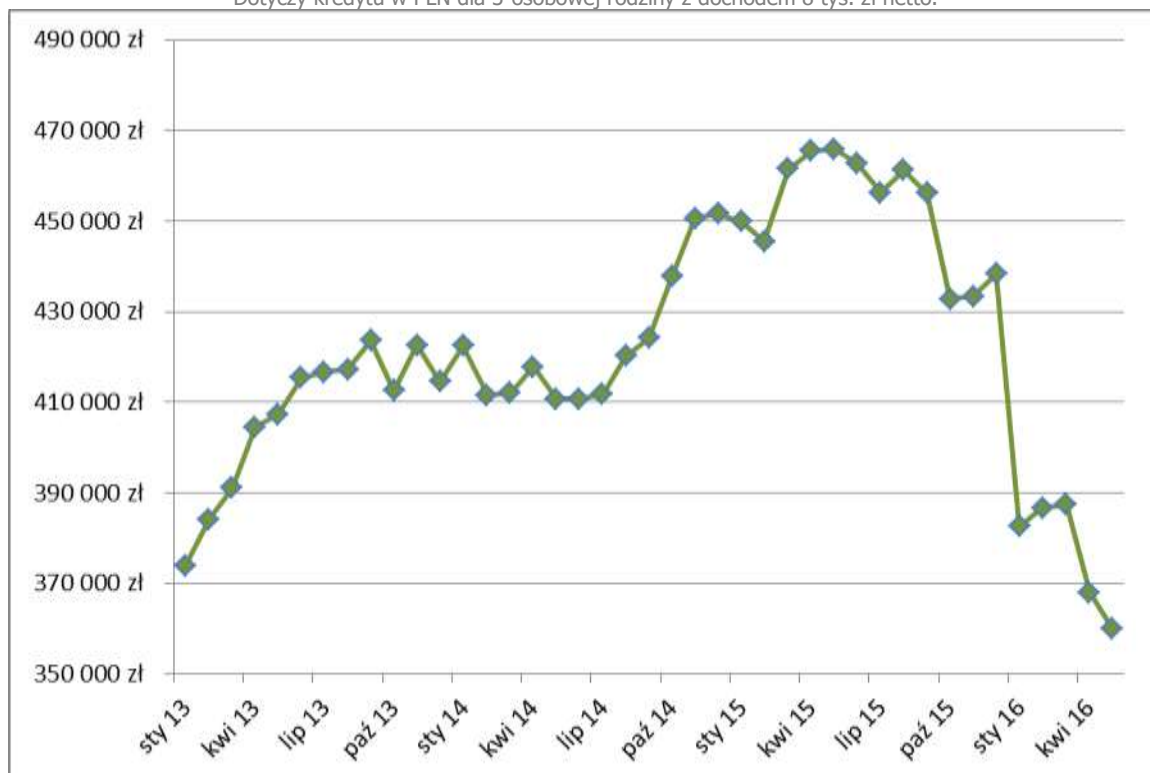
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł



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



Ostatni miesiąc upłynął pod znakiem szybkich transakcji na rynku gruntów rolnych w związku z wprowadzeniem zapisów do ustawy uniemożliwiających od 30. kwietnia br. zakup ziemi rolnej przez osoby niebędące rolnikami. Był to ostatni moment, także dla deweloperów, na sfinalizowanie umów na zakup gruntów pod przyszłe inwestycje. Na rynku mieszkaniowym był to także interesujący okres. Zwykle jest to jedna z lepszych sprzedażowo części roku. Dla potencjalnych nabywców to również korzystny czas na zakup mieszkania, ponieważ wiele nieruchomości dopiero trafia na rynek i rozpoczyna swą ekspozycję.

Gromadzone dane statystyczne wskazują, że w porównaniu do poprzednich miesięcy tylko w przypadku dwóch miast mamy do czynienia z istotnymi zmianami cen nabywanych lokalnie mieszkań. Pierwszym z tych miast jest **Gdynia**, gdzie średnia cena mieszkań sprzedanych w ostatnich trzech miesiący spadła do poziomu 4 581 zł za mkw., czyli kupowaliśmy je o ponad 400 zł taniej niż przed miesiącem. Przez ten dość duży spadek, Gdynia jest jedynym miastem, w którym odnotowaliśmy niższą średnią cenę transakcyjną niż przed rokiem (o 9,9%). Dość istotne zmiany dotyczą również **Krakowa**. Tu z kolei wydatki związane z zakupem mieszkań w analizowanych transakcjach są wyższe o 4,8% niż przed miesiącem. W przypadku stolicy Małopolski ceny nabywanych mieszkań są jednak bardzo zbliżone do tych odnotowywanych przed rokiem. Proporcjonalnie podobne różnice cenowe w stosunku do ostatniego notowania możemy zaobserwować w **Gdańsku** (3%) i **Łodzi** (3,3%). W Gdańsku kupujemy mieszkania w średniej cenie 5 157 zł za mkw. W tym miejscu warto zwrócić uwagę, że przez niższe ceny w Gdyni zwiększyła się rozpiętość pomiędzy kwotami, jakie przeznaczamy na kupno nieruchomości gdyńskich i gdańskich – wynosi ona prawie 600 zł. Tymczasem średnie ceny mieszkań w Łodzi kształtują się na wysokich, jak na to miasto, poziomach i wynoszą 3 696 zł za mkw. W Łodzi jednak kupujemy najmniejsze mieszkania, średni metraż nie przekracza 50 mkw.

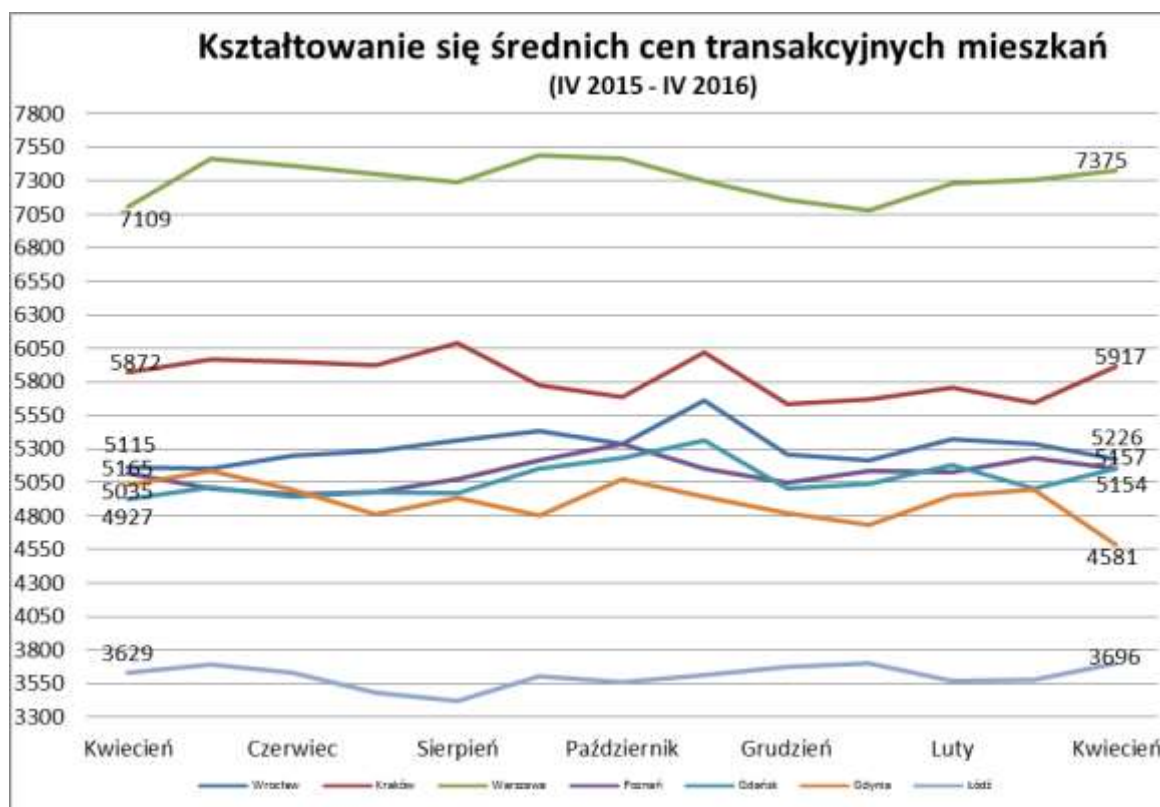
W przypadku stołecznego rynku nieruchomości nie obserwujemy znacznych zmian w porównaniu do zeszłego notowania. Kupujemy mieszkania zaledwie o 0,6% droższe niż przed miesiącem, ale średnia cena (7 375 zł) utrzymuje się w standardowych dla **Warszawy** widełkach, obserwowanych już od dłuższego czasu na rynku. W dwóch ostatnich z monitorowanych miast kupujący zdecydowali się na tańsze mieszkania. We **Wrocławiu** średnia cena wyniosła 5 226 zł i jest niższa o 2% od wartości sprzed miesiąca. Tym samym zbliżona jest również do tych odnotowywanych przed rokiem. W ciągu ostatniego roku najczęściej wybierano mieszkania z pułapu cenowego między 5 200 a 5 400 zł, więc można powiedzieć, że także tu ceny utrzymują się na stabilnych poziomach. W **Poznaniu**, w którym kupujemy największe mieszkania, mkw. kosztuje 5 154 zł i jest niższy o 1,5% niż wartości widoczne przed miesiącem. Także tam na kupno nieruchomości przeznaczamy podobne sumy do tych sprzed roku.

Tab. 4. Średnie ceny transakcyjne z okresu II – IV 2016 r.

Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu II-IV 2016	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5226	-2,0%	1,2%	270 300 zł	54 m kw.
Kraków	5917	4,8%	0,8%	315 600 zł	52 m kw.
Warszawa	7375	0,6%	3,6%	427 400 zł	58 m kw.
Poznań	5154	-1,5%	0,8%	297 100 zł	59 m kw.
Gdańsk	5157	3,0%	4,5%	290 800 zł	58 m kw.
Gdynia	4581	-8,3%	-9,9%	238 500 zł	52 m kw.
Łódź	3696	3,3%	1,8%	184 800 zł	49 m kw.

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.

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



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera.