



Wrzesień 2015

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

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

szybko.pl

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

W SKRÓCIE:

KREDYTY HIPOTECZNE

- Za kredyt z dopłatą można już kupić mieszkania z rynku wtórnego.
- Średnia marża kredytów z minimalnym (10%) wkładem jest najwyższa od 2010 r.
- Już za 4 miesiące do 15% wzrośnie minimalny wymagany wkład własny.

CENY OFERTOWE

- W porównaniu z zeszłym rokiem ceny są niższe średnio o 1,9%, a w niektórych miastach (Toruń, Olsztyn) różnica wynosi ponad 4%. Na rynku nadal utrzymuje się korzystna dla kupujących sytuacja. Liczba ofert o zróżnicowanych cenach jest większa o blisko 30% niż w sierpniu 2014 roku.
- Sierpień i wrzesień to w zasadzie jedyny okres w roku, kiedy aktualny jest temat wynajmu stancji. W ciągu ostatnich dwóch lat w większości lokalizacji ceny nie uległy znacznym zmianom, choć przeważającym trendem jest ich niewielki wzrost. Wynika on przede wszystkim ze wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości.

CENY TRANSAKCYJNE

- Łódź jest miastem, w którym nabywcy decydują się na znacznie tańsze mieszkania. Średnia cena mkw. wynosi 3 424 zł za mkw. i jest niższa o 4,9% niż przed rokiem. Przeciwny trend obserwuje się we Wrocławiu, gdzie koszt metra kwadratowego wzrósł o 3,6% w porównaniu do poprzedniego roku.
- Spośród analizowanych miast najwyższą rentowność z wynajmu mieszkań można uzyskać w Gdańsku (5,2%) i w Łodzi (5%). W innych miastach wynosi ona od 4,5 do 4,8%.
- Klientami inwestycyjnymi na rynku mieszkań są często rodzice studentów rozpoczynających naukę na wyższych uczelniach.

KREDYTY HIPOTECZNE



Od września podwyższono dopłaty w ramach MdM dla osób posiadających przynajmniej dwoje dzieci. Umożliwiono także uzyskanie dofinansowania nieruchomości kupowanych na rynku wtórnym. Średnia marża kredytów MdM jest jednak wyższa niż zwykłych kredytów. Warto też przypomnieć, że już za 4 miesiące do 15% wzrośnie minimalny wymagany wkład własny.

Najważniejszym wydarzeniem na rynku kredytów hipotecznych jest rozszerzenie programu „Mieszkanie dla młodych” o możliwość finansowania zakupu nieruchomości z rynku wtórnego. To bardzo ważna informacja dla wielu osób, które spełniają warunki MdM, ale dotychczas nie mogły z niego skorzystać. W wielu miejscach w Polsce nie powstają bowiem nowe mieszkania lub jest ich bardzo mało. Istotną zmianą jest również podwyższenie dopłat dla uczestników posiadających dzieci. Jeśli jest ich przynajmniej dwoje to

wsparcie wyniesie 20% (wcześniej było to 15%). Na najwyższe kwoty mogą liczyć osoby posiadające przynajmniej troje pociech. W ich przypadku dopłata wynosi aż 30% i dodatkowo jest naliczana w odniesieniu do większej powierzchni (maksymalnie 65 mkw. a nie 50 mkw.). W rezultacie w Warszawie taka pomoc można wynieść nawet 116 792 zł. Dla porównania osoba nie posiadająca dzieci dostanie nie więcej niż 29 946 zł.

Średnia marża kredytów udzielanych w ramach MdM (z dopłatą 15%) jest jednak wyższa niż zwykłych kredytów z minimalnym (10%) wkładem. Tych pierwszych wynosi 2,04%, a drugich 2,02%. Trzeba jednak dodać, że w większości banków marże są dokładnie takie same dla kredytów tradycyjnych i tych udzielanych w ramach MdM. Różnice występują jedynie w czterech, wśród których są jednak PKO BP i Bank Pekao, czyli największe gracze na rynku.

Warto też zwrócić uwagę na to, że w minionym miesiącu wzrosły marże tradycyjnych kredytów z minimalnym wkładem własnym. Wspomniana już średnia marża wynosząca 2,02% jest najwyższą wartością od 2010 r. Trzeba jednak dodać, że w ubiegłym roku, kiedy udzielane były jeszcze kredyty z wkładem wynoszącym tylko 5%, ich średnia marża w niektórych miesiącach osiągała poziom 2,24%. Obecna średnia nie jest więc jeszcze zbyt wysoka. Oprocentowanie przy takiej marży wynosi 3,75%, a więc jest wciąż bardzo niskie. Poza tym kredyty hipoteczne nadal są dość łatwo dostępne. Mimo że zdolność kredytowa nieznacznie spadła w porównaniu z majem czy kwietniem, to wciąż jest o ok. 20% wyższa niż na początku 2013 r.

Na koniec przypomnijmy, że pozostały już tylko 4 miesiące do końca roku, kiedy ponownie zostanie podwyższony próg minimalnego wkładu własnego. Od stycznia będzie on wynosił 15%. Trzeba jednak dodać, że banki wciąż będą mogły udzielać kredytów osobom posiadającym tylko 10%. To jednak pod warunkiem, że brakujące 5% będzie odpowiednio ubezpieczone. Obecnie nie ma jednak pewności, ile będą kosztowały takie ubezpieczenia. Istnieje ryzyko, że za ich sprawą w przyszłym roku kredyty z wkładem wynoszącym 10% będą droższe niż dziś.

Tab. 1. Kredyty w PLN z wkładem własnym 25%

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

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Bank BPH	39 180 zł	0,85%	2,57%
Citi Handlowy	51 840 zł	1,60%	3,32%
BPS	52 018 zł	1,79%	3,51%
Bank Pekao	53 572 zł	1,64%	3,36%
ING Bank Śląski	54 166 zł	1,70%	3,49%
Credit Agricole	54 740 zł	1,55%	3,20%
mBank	55 335 zł	1,70%	3,38%
PKO Bank Polski	56 108 zł	1,82%	3,54%
BZ WBK	56 195 zł	1,69%	3,41%
Deutsche Bank	56 330 zł	1,59%	3,31%
Euro Bank	56 712 zł	1,85%	3,57%
BGŻ BNP PARIBAS	57 396 zł	1,75%	3,55%
Raiffeisen Polbank	57 760 zł	1,80%	3,52%
BOŚ	60 898 zł	2,00%	3,80%
Alior Bank	61 400 zł	1,89%	3,61%
Millennium	62 033 zł	1,89%	3,61%
Bank Pocztowy	65 761 zł	2,20%	3,92%
Getin Noble Bank	70 744 zł	2,37%	4,02%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Tab. 2. Kredyty w PLN z wkładem własnym 10%

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

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Bank Pekao	54 285 zł	1,64%	3,36%
mBank	55 069 zł	1,70%	3,38%
BZ WBK	55 929 zł	1,69%	3,41%
BPS	57 549 zł	2,19%	3,91%
Deutsche Bank	60 784 zł	1,79%	3,51%
Euro Bank	60 990 zł	2,02%	3,74%
PKO Bank Polski	61 550 zł	1,99%	3,71%
Raiffeisen Polbank	62 820 zł	2,10%	3,82%
BOŚ	63 754 zł	2,20%	4,00%
Millennium	64 637 zł	2,09%	3,81%
Alior Bank	65 639 zł	2,20%	3,92%
Bank Pocztowy	66 949 zł	2,30%	4,02%
BGŻ BNP PARIBAS	68 098 zł	1,95%	3,75%
Getin Noble Bank	77 757 zł	2,47%	4,12%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Tab. 3. Kredyty w ramach programu Mieszkanie dla młodych

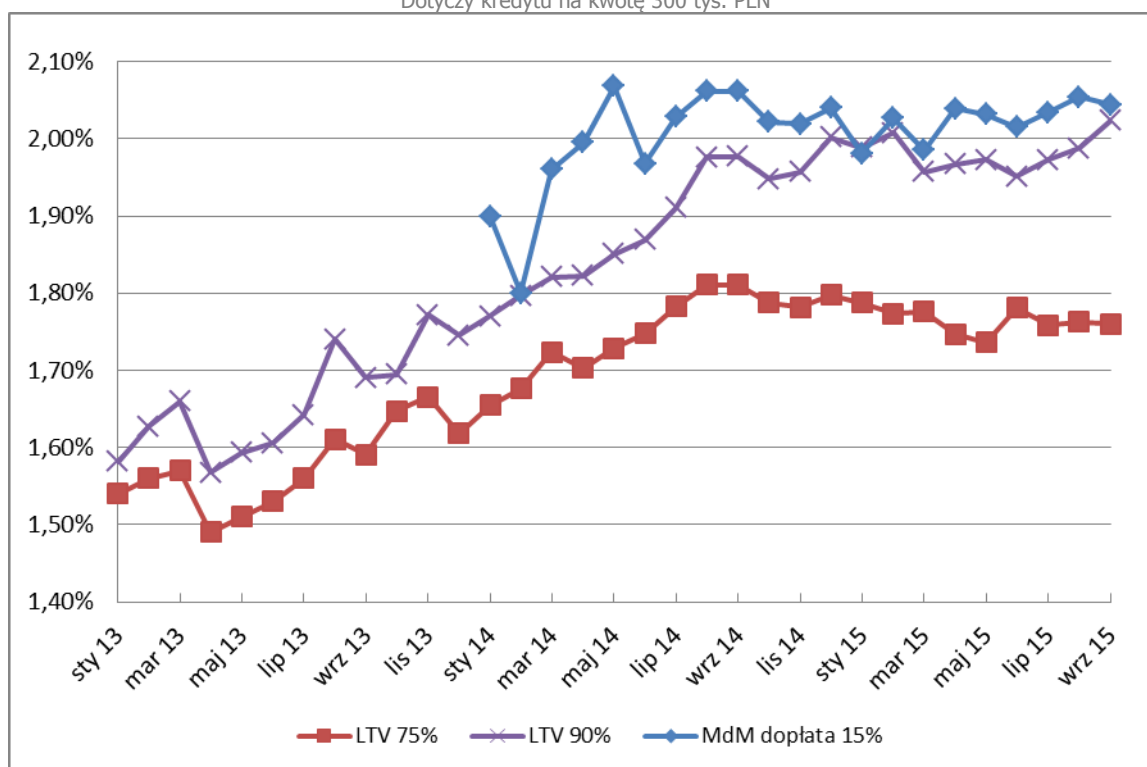
Kredyt na kwotę 300 tys. PLN, wkład własny 15%, o pozycji decyduje koszt kredytu

Bank	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach	Marża	Oprocentowanie
Bank Pekao	55 413 zł	1,74%	3,46%
BZ WBK	56 007 zł	1,69%	3,41%
Euro Bank	59 009 zł	2,02%	3,74%
Deutsche Bank	60 303 zł	1,84%	3,56%
PKO Bank Polski	61 689 zł	2,09%	3,81%
Raiffeisen Polbank	62 290 zł	2,10%	3,82%
BGŻ BNP PARIBAS	63 280 zł	2,05%	3,85%
BOS	63 754 zł	2,20%	4,00%
Millennium	64 697 zł	2,09%	3,81%
Alior Bank	65 718 zł	2,20%	3,92%
Getin Noble Bank	76 488 zł	2,47%	4,12%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

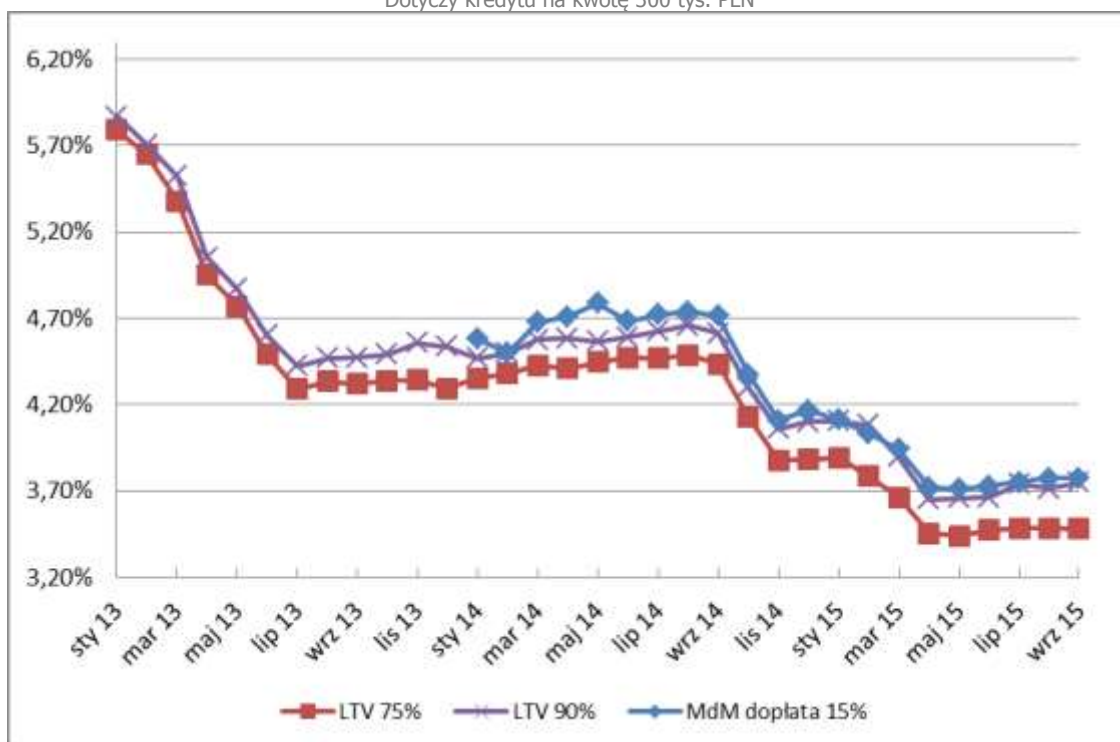
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. PLN



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. PLN



Źródło: Raport Szybko.pl, 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 Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Jarosław Sadowski

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

CENY OFERTOWE



W sierpniu średnia cena ofertowa wyliczona dla 15 miast nie ulegała obniżce, jak miało to miejsce w poprzednich miesiącach. Obecnie zmiana wynosi +0,2%. Nie oznacza to jednak wzrostów cen we wszystkich lokalizacjach. W sierpniu w porównaniu z lipcem niższe ceny odnotowano w: Sopocie (-2%), Szczecinie (-1,2%), Katowicach (-0,8%), Warszawie (-0,5%), Łodzi i Lublinie (-0,4%) oraz we Wrocławiu (-0,2%). W pozostałych miastach ceny wzrosły w stosunku do poprzedniego miesiąca odpowiednio: w Poznaniu (+1,8%), w Gdyni (+1,5%), w Krakowie (+1,2%), w Opolu (+0,8%), w Białymstoku (+0,7%), w Gdańsku (+0,6%), w Toruniu (+0,5%) i w Olsztynie (+0,5%).

W porównaniu z zeszłym rokiem ceny są niższe średnio o 1,9%, a w niektórych miastach (Toruń, Olsztyn) jest to różnica powyżej 4%. Korzystna dla kupujących sytuacja na rynku dotyczy nie tylko atrakcyjnej ceny, ale również dużej liczby mieszkań wystawianych na sprzedaż. W porównaniu z sierpniem 2014 roku obecnie wybór ofert jest o około 30% większy. Ogłoszenia dotyczą nieruchomości o zróżnicowanych cenach.

Tab. 4. Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym VIII 2014 – VIII 2015 (w PLN za mkw.)

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
sierpień 14	5 780	6 700	7 650	5 420	5 420	5 610	8 970
wrzesień 14	5 750	6 790	7 690	5 440	5 450	5 615	8 850
październik 14	5 750	6 610	7 660	5 390	5 380	5 600	8 600
listopad 14	5 730	6 580	7 640	5 300	5 340	5 500	8 220
grudzień 14	5 650	6 540	7 600	5 260	5 315	5 420	8 200
styczeń 15	5 666	6 500	7 570	5 230	5 390	5 390	8 270
luty 15	5 680	6 450	7 520	5 200	5 370	5 330	9 290
marzec 15	5 650	6 430	7 517	5 140	5 375	5 370	9 220
kwiecień 15	5 620	6 420	7 530	5 120	5 400	5 380	9 100
maj 15	5 685	6 480	7 560	5 150	5 390	5 410	8 930
czerwiec 15	5 710	6 500	7 600	5 155	5 420	5 440	8 800
lipiec 15	5 800	6 450	7 585	5 140	5 380	5 400	8 850
sierpień 15	5 790	6 520	7 544	5 235	5 410	5 480	8 760

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

**Tab. 5. Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym VIII 2014 – VIII 2015
(w PLN za mkw.)**

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
sierpień 14	3 640	4 840	4 280	4 370	4 435	4 250	4 410	3 950
wrzesień 14	3 620	4 820	4 250	4 390	4 400	4 210	4 380	3 990
październik 14	3 615	4 800	4 200	4 310	4 230	4 200	4 370	3 860
listopad 14	3 600	4 820	4 180	4 290	4 210	4 100	4 360	3 900
grudzień 14	3 660	4 840	4 160	4 200	4 190	4 170	4 390	3 910
styczeń 15	3 685	4 830	4 175	4 210	4 166	4 145	4 400	3 940
luty 15	3 690	4 820	4 190	4 220	4 180	4 170	4 380	4 010
marzec 15	3 730	4 770	4 110	4 225	4 120	4 190	4 320	3 945
kwiecień 15	3 740	4 800	4 130	4 230	4 170	4 180	4 340	3 910
maj 15	3 735	4 850	4 160	4 200	4 190	4 190	4 380	3 820
czerwiec 15	3 705	4 870	4 200	4 210	4 180	4 185	4 320	3 800
lipiec 15	3 725	4 840	4 250	4 180	4 210	4 165	4 320	3 810
sierpień 15	3 710	4 820	4 200	4 200	4 222	4 200	4 350	3 780

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

STANCJE

Sierpień i wrzesień to w zasadzie jedyny okres w roku, kiedy aktualny jest temat wynajmu stancji, czyli pokoi w mieszkaniu, w którym wraz z potencjalnymi najemcami mieszka również właściciel. Jest to rodzaj zakwaterowania, z którego korzystają w zasadzie tylko studenci i zazwyczaj tylko w czasie pierwszego roku akademickiego. Z badań prowadzonych przez Szybko.pl w ramach akcji „Wynajmuj bezpiecznie” wynika również, że taka forma mieszkania w trakcie studiów traci na popularności. Mimo to w okresie sierpnia i września w Szybko.pl publikowanych jest około 2 tys. ofert wynajmu pokoi.

W ciągu ostatnich dwóch lat w większości lokalizacji ceny nie uległy znacznym zmianom, choć przeważającym trendem jest ich niewielki wzrost. Wynika on przede wszystkim z rosnących kosztów utrzymania nieruchomości, a nie ze zwiększonego popytu czy malejącej liczby tego typu ofert.

W największych miastach akademickich za wynajem stancji trzeba zapłacić ponad 600 zł. W Krakowie jest to suma rzędu 620 zł, w Warszawie – 720 zł, we Wrocławiu – 660 zł, a w Gdańsku – 620 zł. Najtańsze pokoje wynajmą studenci w Częstochowie, gdzie muszą zapłacić średnio 325 zł. Stosunkowo tanio jest również w Rzeszowie (435 zł) oraz w Białymstoku (450 zł).

**Tab. 6. Średnie koszty wynajmu stacji
(w PLN za pokój)**

	2013	2014	2015
Białystok	450	470	450
Bydgoszcz	480	460	475
Częstochowa	400	410	325
Gdańsk	600	610	620
Gdynia	580	570	595
Katowice	490	480	530
Kraków	590	610	620
Lublin	485	470	490
Łódź	580	555	570
Opole	410	430	455
Olsztyn	465	470	480
Poznań	530	550	570
Szczecin	550	530	550
Rzeszów	440	410	435
Toruń	485	480	490
Wrocław	640	640	660
Warszawa	725	730	720

Marta Kosińska

Ekspert Szybko.pl

CENY TRANSAKCYJNE



Wakacje upłynęły pod znakiem stabilizacji cenowej na wtórnym rynku nieruchomości. Wprawdzie w sierpniowym notowaniu w większości miast pojawiły się wyższe ceny sprzedawanych lokali, ale jednak był to czas, w którym nie dochodziło do spektakularnych zmian cen. Na uwagę zasługuje sytuacja w Łodzi, gdzie nabywane mieszkania są coraz tańsze. Nieco inaczej kształtuje się rynek wrocławski. W stolicy Dolnego Śląska zainteresowani wybierają coraz droższe lokale.

W największych polskich miastach grupę nabywców nieruchomości zasilają inwestorzy. Wielu z nich stawia pierwsze kroki na rynku mieszkaniowym, a zainteresowanie nim jest pochodną niskoprocentowanych depozytów bankowych, które dotychczas stanowiły jedną z głównych form lokowania nadwyżek finansowych. Obecnie wynajem nieruchomości pozwala na uzyskanie rentowności na poziomie od 4 do 5% w skali roku. Jeżeli do symulacji przyjmiemy dwupokojowe mieszkanie o powierzchni 50 mkw., kupione na rynku wtórnym po średnich cenach transakcyjnych, szanse na największy zysk mają nabywcy w Gdańsku (5,2%) i w Łodzi (5%). W pozostałych największych miastach rentowność kształtuje się w granicach 4,5 – 4,8%. Są to oczywiście uśrednione wartości. Inwestorzy potrafią osiągnąć znacznie lepsze wyniki, nabywając mieszkania poniżej wartości rynkowej (np. licytacje komornicze, przetargi). Często są to jednak lokale wymagające doinwestowania. Oprócz typowych inwestorów aktywni na rynku są klienci poszukujący mieszkań dla dzieci rozpoczynających studia. Częstym rozwiązaniem stosowanym przez takich klientów jest zakup mieszkania 2–3 pokojowego, które nadaje się także do wynajmu poszczególnych pokoi innym studentom.

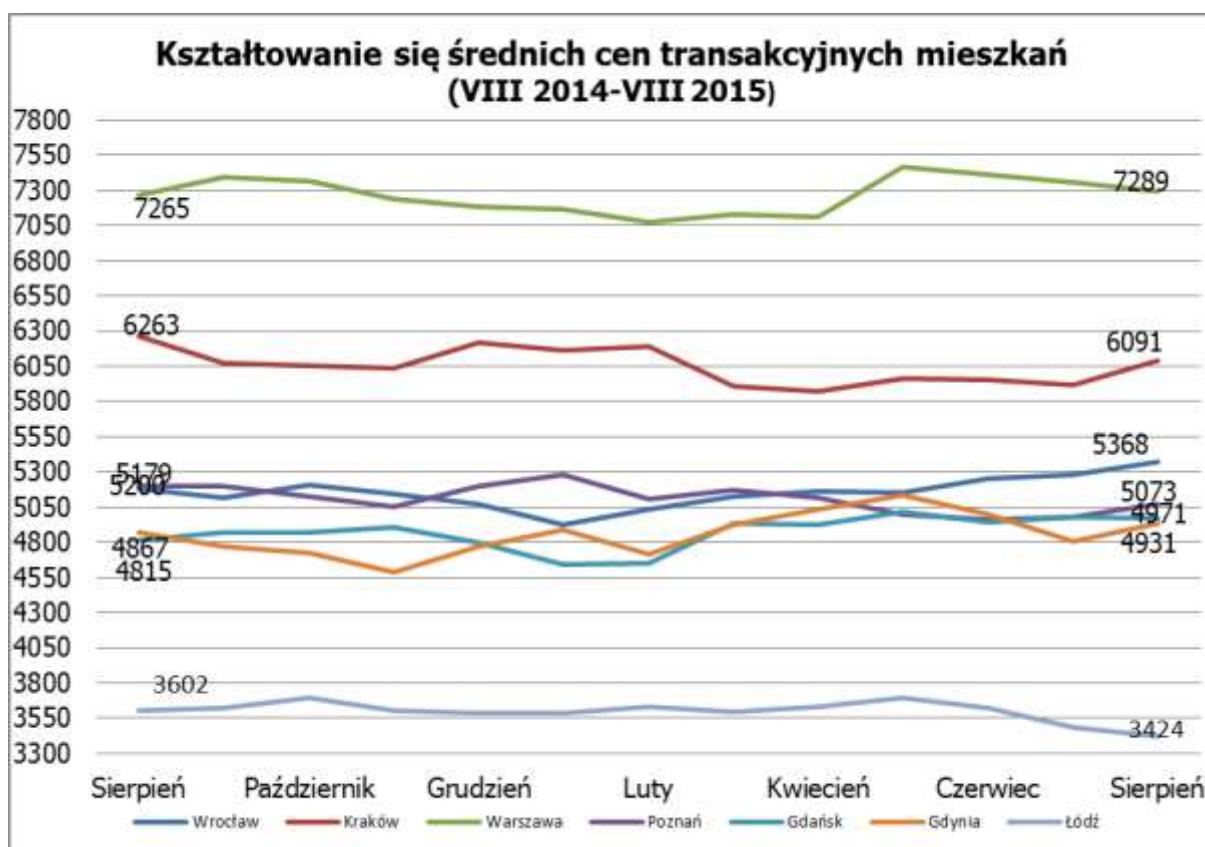
Tab. 7. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań w IX 2015 r.

Miasto	Średnia cena ofertowa z okresu VI-VIII 2015	Średnia cena transakcyjna z okresu VI-VIII 2015	Różnica pomiędzy ceną transakcyjną a ofertową	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5 767	5368	6,9%	1,6%	3,6%	277 100 zł	54,1 m kw.
Kraków	6 490	6091	6,1%	2,9%	-2,7%	328 000 zł	53,7 m kw.
Warszawa	7 576	7289	3,8%	-0,9%	0,3%	387 700 zł	54 m kw.
Poznań	5 177	5073	2,0%	1,9%	-2,4%	279 800 zł	57,3 m kw.
Gdańsk	5 403	4971	8,0%	-0,2%	3,2%	259 700 zł	53,5 m kw.
Gdynia	5 440	4931	9,4%	2,5%	1,3%	249 300 zł	52,2 m kw.
Łódź	3 713	3424	7,8%	-1,7%	-4,9%	157 200 zł	46 m kw.

Wśród siedmiu analizowanych miast spadek średniej ceny transakcyjnej w Gdańsku i Warszawie był niższy niż 1%. W stolicy obniżki średnich cen nie są znaczące, ale wystąpiły już trzeci miesiąc z rzędu. Mimo to koszty w porównaniu do ubiegłego roku praktycznie się nie zmieniły. W Gdańsku od kilku miesięcy średnie wydatki kształtują się w widełkach 4 900 – 5 000 zł, ale są jednocześnie wyższe o 3,2% niż w analogicznym okresie zeszłego roku. Miastem, gdzie procentowe obniżki były najwyższe jest Łódź, gdzie nabywcy ponownie interesują się przede wszystkim tańszym segmentem rynku. Tym razem dokonywali zakupów w średniej cenie 3 424 zł za mkw., czyli o prawie 5% mniejszej niż rok temu. Znamienna jest niska kwota całościowa zakupów, która wynosi średnio 157,2 tys. zł. W Łodzi nabywamy też mniejsze metraże mieszkań, których przeciętny metraż w ciągu ostatnich trzech miesięcy liczy około 46 mkw. Spośród analizowanych lokalizacji jest to najmniejsza wartość.

Z kolei w czterech kolejnych miastach średnia cena nabywanych lokali wzrosła. Najwyższe procentowe zwwyżki miały miejsce w Krakowie, gdzie w analizowanych przez nas transakcjach średnia po kilku miesiącach utrzymywania się na poziomie 5 800 – 5 900 zł przekroczyła 6 000 zł za mkw. (dokładnie 6 091 zł). Jest to i tak o 2,7% mniejsza suma niż 12 miesięcy temu. W Gdyni średnia cena metra kwadratowego wzrosła w ostatnich transakcjach o 2,5%, do średniego poziomu 4 931 zł. W Poznaniu średni koszt znów przekroczył 5 000 zł. W stolicy Wielkopolski kupujemy też największe mieszkania w kraju – średni metraż przekracza 57 mkw. Coraz droższe nieruchomości wybieramy również we Wrocławiu. Od początku roku cena metra kwadratowego wzrosła o 445 zł i jest wyższa niż przed rokiem o 3,6%.

Wykres 3. Średnie ceny transakcyjne mieszkań VIII 2014 – VIII 2015



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera.

Marcin Jańczuk
Metrohouse S.A.