



Sierpień 2018

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Ekspert Finansowy



Jarosław Sadowski
Expander Advisors

KREDYTY HIPOTECZNE

Latem ubiegłego roku marże kredytów hipotecznych wyraźnie wzrosły i powróciły do wiosennego poziomu dopiero w październiku. W tym roku nic takiego nie miało miejsca. Marże w ofertach banków pozostają stabilne. Dane na temat średniego RRSO udzielonych kredytów pokazują natomiast, że są one niemal najtańsze w historii. Jednocześnie kredyty cieszą się bardzo dużym zainteresowaniem. Według BIK w lipcu wartość złożonych wniosków była aż o 20% wyższa niż przed rokiem.

Popyt na kredyt wciąż wysoki

Według danych firmy Reas w II kwartale w największych miastach sprzedano 15,6 tys. nowych mieszkań. Oznacza to spadek o 11% w porównaniu do sytuacji sprzed roku. Zupełnie inaczej wygląda natomiast popyt na kredyty hipoteczne – jest zdecydowanie wyższy niż w 2017 r. Według BIK w II kwartale wartość udzielonych kredytów była o 16% wyższa niż przed rokiem. Z kolei w lipcu złożono wnioski na kwotę o 20% wyższą niż w lipcu 2017 r.

Wygląda więc na to, że z zakupów wycofują się przede wszystkim inwestorzy, którzy kupują zwykle nowe mieszkania za gotówkę lub przy niewielkim wsparciu kredytu. Zwykli ludzie, którzy muszą wspomagać się kredytem, wciąż chętnie kupują mieszkania i domy.

Przy okazji warto dodać, że wysoki popyt na kredyt w połączeniu z sezonem urlopowym w bankach oznacza, że uzyskanie finansowania jest teraz nieco utrudnione. Z tego względu najlepiej wnioskować o kredyt jednocześnie aż do trzech banków. Dzięki temu minimalizujemy ryzyko utraty zadatku, co może nastąpić jeśli nie otrzymamy kredytu do dnia wskazanego w umowie przedwstępnej.

Kredyty niemal najtańsze w historii

Według danych NBP średnie RRSO kredytów hipotecznych udzielonych w czerwcu wyniosło jedynie 4,56%. Najniższa wartość w historii to 4,5%, a więc niewiele brakuje do tego rekordowego poziomu. Jest to jednak o tyle ciekawe, że z naszych danych wynika, że oferty kredytowe w ostatnich miesiącach niemal się nie zmieniły. Spadek RRSO wynika więc prawdopodobnie z tego, że rosnące ceny mieszkań powodują, że Polacy pożyczają coraz większe kwoty. Wg. BIK w lipcu kwota we wnioskach kredytowych wyniosła 254 tys. zł, podczas gdy przed rokiem było to 232 tys. zł. Oznacza to, że coraz więcej osób pożycza ponad 200 tys. zł. Tymczasem część banków po przekroczeniu tego poziomu pozwala na uzyskanie niższej marży.

Tanie kredyty można więc określić jako nagrody pocieszenia. Ze względu na wzrost cen mieszkań trzeba zaciągać coraz wyższe kredyty. To sprawia, że część osób może otrzymać niższe oprocentowanie, gdyż kwota długu przekracza 200 000 zł. Mimo to zwykle płacą jednak wyższe odsetki niż osoby, które kupowały podobne mieszkania jeszcze rok czy dwa lata temu. Wtedy ceny mieszkań były bowiem niższe. Dla przykładu jeśli wcześniej trzeba było pożyczyć na mieszkanie np. 190 000 zł, a teraz żeby kupić podobne potrzeba 209 000 zł, to nawet jeśli oprocentowanie kredytu spadnie z 4% do 3,8%, to i tak koszt kredytu będzie o ponad 4 tys. zł wyższy.

Tab. 1. Kredyty z wkładem własnym 25%

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

Nazwa banku	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach spłaty	Marża	Oprocentowanie
BZ WBK	54 436 zł	1,99%	3,69%
ING Bank Śląski	54 668 zł	1,85%	3,63%
Raiffeisen Polbank	55 859 zł	1,69%	3,39%
PKO Bank Polski	55 928 zł	1,84%	3,54%
BGŻ BNP PARIBAS	56 873 zł	1,80%	3,50%
Bank Pekao	58 596 zł	1,85%	3,55%
Millennium	60 090 zł	2,20%	3,90%
mBank	63 453 zł	1,99%	3,69%
BOŚ	63 633 zł	2,20%	3,98%
Euro Bank	63 710 zł	2,39%	4,09%
Deutsche Bank	65 093 zł	2,10%	3,83%
Alior Bank	74 172 zł	3,00%	4,70%

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Tab. 2. Kredyty z wkładem własnym 10%

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

Nazwa banku	Koszt kredytu w pierwszych 5 latach spłaty	Marża	Oprocentowanie
Bank Pekao	60 829 zł	1,85%	3,55%
Millennium	61 246 zł	2,30%	4,00%
PKO Bank Polski	61 370 zł	2,01%	3,71%
Raiffeisen Polbank	62 863 zł	2,19%	3,89%
mBank	63 412 zł	2,10%	3,80%
Euro Bank	67 561 zł	2,67%	4,37%
BZ WBK	67 567 zł	2,39%	4,09%
Deutsche Bank	70 399 zł	2,30%	4,03%
Alior Bank	78 319 zł	3,30%	5,00%

* przez pierwsze 51 miesięcy marża wynosi 2,05%, a oprocentowanie 3,75%

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera

Jarosław Sadowski
Expander Advisors Sp. z o.o.

CENY TRANSAKCYJNE



Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise

Wakacje nie oznaczają wcale zmniejszonego ruchu na rynku nieruchomości. Wręcz przeciwnie, na rynku pojawiają się nowi potencjalni kupujący, którzy wykorzystują wolny czas na dokładne monitorowanie rynku i oględziny mieszkań. Ostatnie miesiące nie były jednak łaskawe dla kupujących. Wzrosty średnich cen mieszkań spowodowały, że wiele osób musiało skorygować pierwotne plany zakupowe, co zazwyczaj oznaczało rozszerzenie kryterium poszukiwań na inne rejony lub zmniejszenie oczekiwań odnośnie metrażu lub standardu nabywanego lokum.

Na rynku brakuje pewnych i rentownych inwestycji, więc w dalszym ciągu nie ustaje zainteresowanie zakupem nieruchomości w kontekście lokowania nadwyżek finansowych. Dziś osoby posiadające zasoby gotówki lub właściwą zdolność kredytową mogą wybierać w różnych formach inwestowania w branży nieruchomości poczynając od nabywania udziałów w funduszach działających na rynku, poprzez zbiorowe inwestowanie w mieszkania na wynajem, aż po najbardziej tradycyjne formy indywidualnego zakupu lokali w celu odsprzedaży cesji lub doinwestowania i ponownego wystawienia na rynek. Inwestorzy jednak w większości pozostawiają nabywane mieszkania, które trafiają następnie na rynek najmu. W ten sposób rośnie więc lawinowo podaż mieszkań na wynajem, choć jak na razie, ku uciesze inwestorów, nie znajduje to odzwierciedlenia w spadkach stawek wynajmu.

Tab. 3. Średnie ceny transakcyjne mieszkań VII 2018 r.

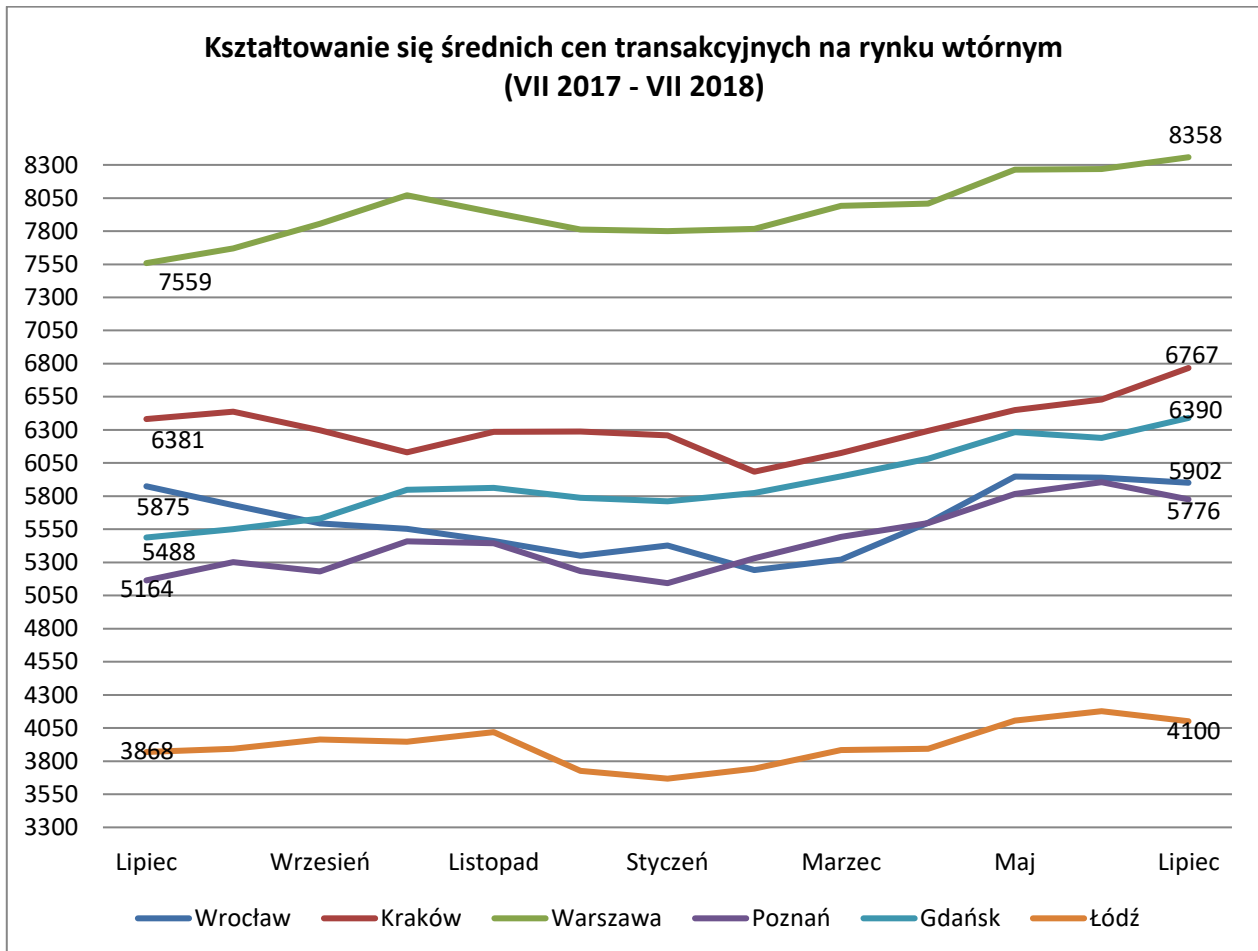
Miasto	Średnia cena transakcyjna z okresu V 2018-VII 2018	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5902	-0,6%	0,5%	347 500 zł	63
Kraków	6767	3,7%	6,1%	344 000 zł	51
Warszawa	8358	1,1%	10,6%	468 000 zł	57
Poznań	5776	-2,2%	11,9%	339 000 zł	66
Gdańsk	6390	2,4%	16,4%	334 000 zł	53
Łódź	4100	-1,8%	6,0%	235 000 zł	58

Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, sierpień 2018r.

Z ostatnich danych z transakcji wynika, że w trzech z sześciu analizowanych miast nadal obserwujemy wzrosty średnich cen nabywanych mieszkań. Są to Kraków, Gdańsk i Warszawa. Choć w **Krakowie**, w porównaniu do innych miast, wzrosty cen w ciągu ostatnich 12-stu miesięcy osiągnęły „zaledwie” 6,1 proc., to należy podkreślić systematyczne podwyżki od początku bieżącego roku. Obecnie za m kw. płacimy średnio 6767 zł. Na tle innych miast, w Krakowie cały czas nabywane są stosunkowo nieduże mieszkania – średni metraż to 51 m kw. Z kolei w **Gdańsku** obserwujemy znacznie ciekawszą sytuację, ponieważ wzrosty r/r przekroczyły już 16 proc. (aktualna cena to 6390 zł za m kw.). Atrakcyjność inwestycyjna Trójmiasta powoduje, że wrasta zainteresowanie najdroższymi rejonami miasta – m.in. Starówką. Ceny mieszkań w tej części Gdańska niewątpliwie wpływają na naszą średnią. Konsekwentne podwyżki mają też miejsce w **Warszawie**, gdzie obecnie za m kw. płacimy już powyżej 8300 zł, czyli o 800 zł więcej niż przed rokiem. Z miesiąca na miesiąc wrasta udział lokali sprzedawanych w cenie powyżej 10000 zł za m kw. podczas gdy transakcje w cenach poniżej 6000 zł za m kw. dotyczą tylko 5 proc. sprzedawanych lokali.

W kolejnych trzech miastach ceny nieznacznie spadły. W **Poznaniu** nabywcy płacili za m kw. mieszkania 5776 zł i choć jest to mniej niż przed miesiącem, to i tak wzrosty cen r/r doszły prawie do 12 proc. Mniej za mieszkanie płaciliśmy też w **Łodzi**, gdzie średnia cena wyniosła 4100 zł. Zbliżone ceny do ostatniego notowania widoczne są we **Wrocławiu**, gdzie m kw. kosztuje kupujących średnio 5902 zł.

Wykres 1. Średnie ceny transakcyjne mieszkań VII 2017 – VII 2018



Źródło: Raport Metrohouse i Expandera, lipiec 2018r.

Marcin Jańczuk
Metrohouse Franchise S.A.