

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Maj 2013



RAPORT

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

SZYBKO.pl

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

W SKRÓCIE

KREDYTY HIPOTECZNE

- Już 8 miesiąc z rzędu oprocentowanie kredytów hipotecznych w złotych spada. Przeciętnie wynosi już tylko 4,59%.
- Od września ubiegłego roku rata spadła z poziomu ok. 1900 zł do ok. 1536 zł
- Zdolność kredytowa wzrosła od września 2012 r. już o 81 tys. zł.

CENY OFERTOWE

- Można już potwierdzić stabilizację cen na rynku wtórnym w takich miastach jak Lublin, Katowice, Białystok, Opole, Olsztyn, Toruń, Szczecin, Lublin czy Łódź.
- Należy również odnotować kolejną ważną dla dalszej sytuacji na rynku zmianę, a mianowicie stabilizację podaży. Na rynku wtórnym ofert nie przybywa w takim tempie jak w zeszłym roku.
- Od stycznia 2013 roku w strukturze nastąpiły zauważalne i warte odnotowania zmiany. Przede wszystkim spadł udział mieszkań w najniższych cenach. Nastąpiła również koncentracja podaży w konkretnych przedziałach cenowych.

CENY TRANSAKCYJNE

- Trudno mówić o jednolitej sytuacji cenowej na rynku używanych mieszkań – np. spadkom cen w Trójmieście towarzyszy wzrost stawek transakcyjnych w Warszawie i Krakowie.
- Kupujemy coraz większe mieszkania – w Krakowie średni metraż dochodzi do 60 m kw. – tj. o 7 m kw. więcej niż rok temu.
- Największe różnice między cenami ofertowymi a transakcyjnymi widoczne są we Wrocławiu i Krakowie – przekraczają tam 10 proc.

KREDYTY HIPOTECZNE



fot. Jarosław Sadowski

Już 8 miesiąc z rządu oprocentowanie kredytów hipotecznych w złotych spadało. Obecnie przeciętnie wynosi ono 4,59%, a jeszcze we wrześniu ubiegłego roku było to 6,49%. Dodatkowo w kolejnych miesiąca zapewne będzie jeszcze niższe. W maju, już po raz 6 zostały obniżone bowiem stopy NBP, a w czerwcu możemy spodziewać się kolejnej obniżki.

Opisane zmiany powodują oczywiście istotny spadek rat kredytowych. Obecnie rata kredytu na kwotę 300 000 zł zaciąganego na 30 lat wynosi ok. 1536 zł. Osiem miesięcy temu było to ok. 1900 zł. Co miesiąc kredytobiorcy zaoszczędzają więc ok. 360 zł.

Ten spadek oprocentowania wynika prawie wyłącznie ze spadku stóp procentowych w naszym kraju. Banki natomiast dokonywały nielicznych zmian w ofertach kredytów w złotych. Dla przykładu w kwietniu pojawiła się jedna obniżka i jedna podwyżka marż. Pod ich wpływem przeciętna marża minimalnie wzrosła (z 1,49% do 1,5%).

Istotna zmiana pojawiła się natomiast wśród ofert kredytów w euro. Od 1 maja Raiffeisen Polbank nie udziela już tego typu kredytów. Jeszcze przed miesiącem oferta tego banku była na pierwszym miejscu wśród ofert dla osób posiadających wkład własny. Obecnie już tylko 6 banków udziela kredytów w euro.

Powracając do kredytów w złotych watro dodać, że wraz ze spadkiem oprocentowania rośnie ich dostępność. Aż o 81 tys. zł wzrosła od września zdolność kredytowa 4-osobowej rodziny z dochodem 8000 zł netto. Przeciętnie banki są gotowe przyznać im 714 tys. zł. Wciąż jednak zdolność kredytowa jest niższa niż np. w 2011 r. kiedy oprocentowanie kredytów było przecież wyższe. Dzieje się tak ponieważ nadal obowiązują zaostrzone wymogi obliczania zdolności kredytowej.

10 najtańszych kredytów w PLN z wkładem własnym

Tab.1 Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%, o pozycji decyduje poziom marży

Bank	Oprocentowanie	Marża
Credit Agricole	4,33%	1,15%
Euro Bank	4,58%	1,19%
Nordea Bank	4,55%	1,20%
Alior Bank	4,32%	1,25%
Citi Handlowy	4,40%	1,30%
PKO Bank Polski	4,44%	1,35%
BPS	4,87%	1,39%
BZ WBK	4,46%	1,39%
Kredyt Bank	4,46%	1,39%
Bank Pekao	4,74%	1,45%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

10 najtańszych kredytów w PLN bez wkładu własnego

Tab.2 Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 0%, o pozycji decyduje poziom marży

Bank	Oprocentowanie	Marża
Bank Pekao	4,74%	1,45%
Nordea Bank	4,85%	1,50%
PKO Bank Polski	4,62%	1,53%
Getin Noble Bank	5,44%	1,54%
Euro Bank	4,98%	1,59%
Invest Bank	4,99%	1,60%
BOŚ	4,75%	1,70%
Bank Pocztowy	4,77%	1,70%
Deutsche Bank PBC	5,22%	1,85%
Millennium	4,97%	1,89%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Kredyty w EUR z wkładem własnym

Tab.3 Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%, o pozycji decyduje poziom marży

Bank	Oprocentowanie	Marża
Deutsche Bank PBC	3,41%	3,20%
BZ WBK	3,42%	3,30%
Kredyt Bank	3,42%	3,30%
mBank	4,71%	4,50%
Multibank	4,71%	4,50%
Getin Noble Bank	4,85%	4,65%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

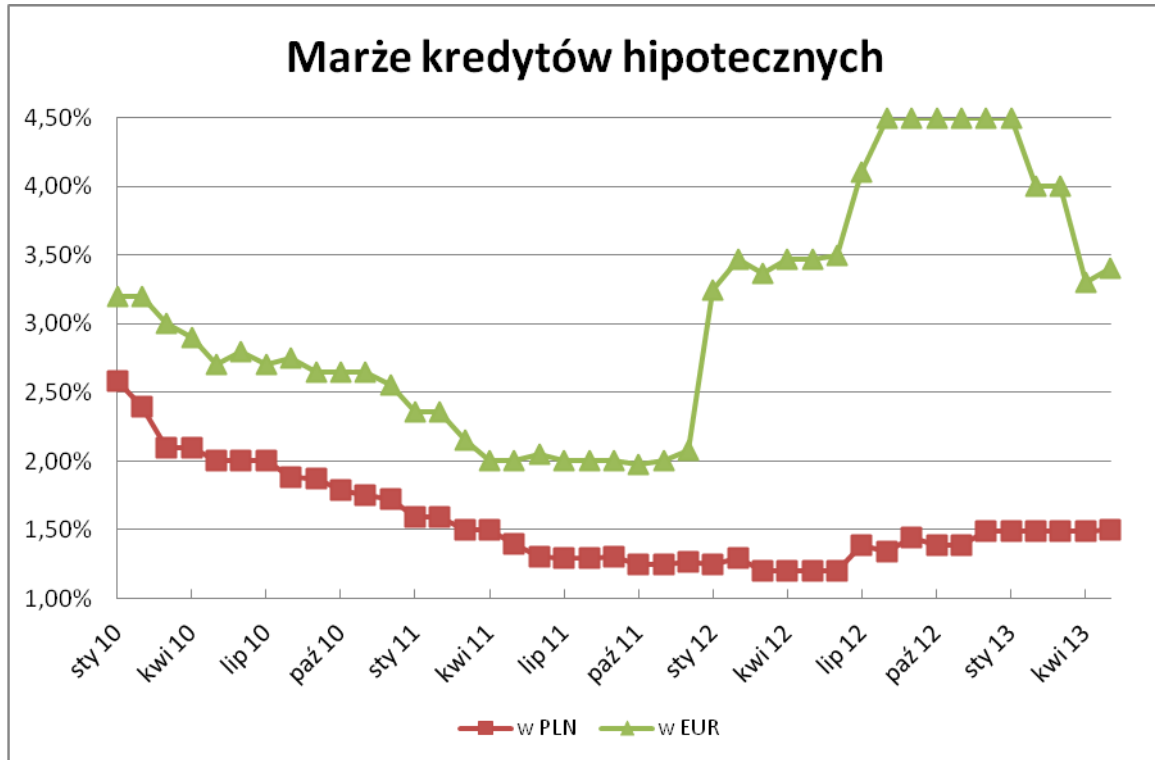
Kredyty w EUR bez wkładu własnego

Tab 4. Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 0%, o pozycji decyduje poziom marży

Bank	Oprocentowanie	Marża
mBank	4,81%	4,60%
Multibank	4,81%	4,60%
Getin Noble Bank	4,85%	4,65%

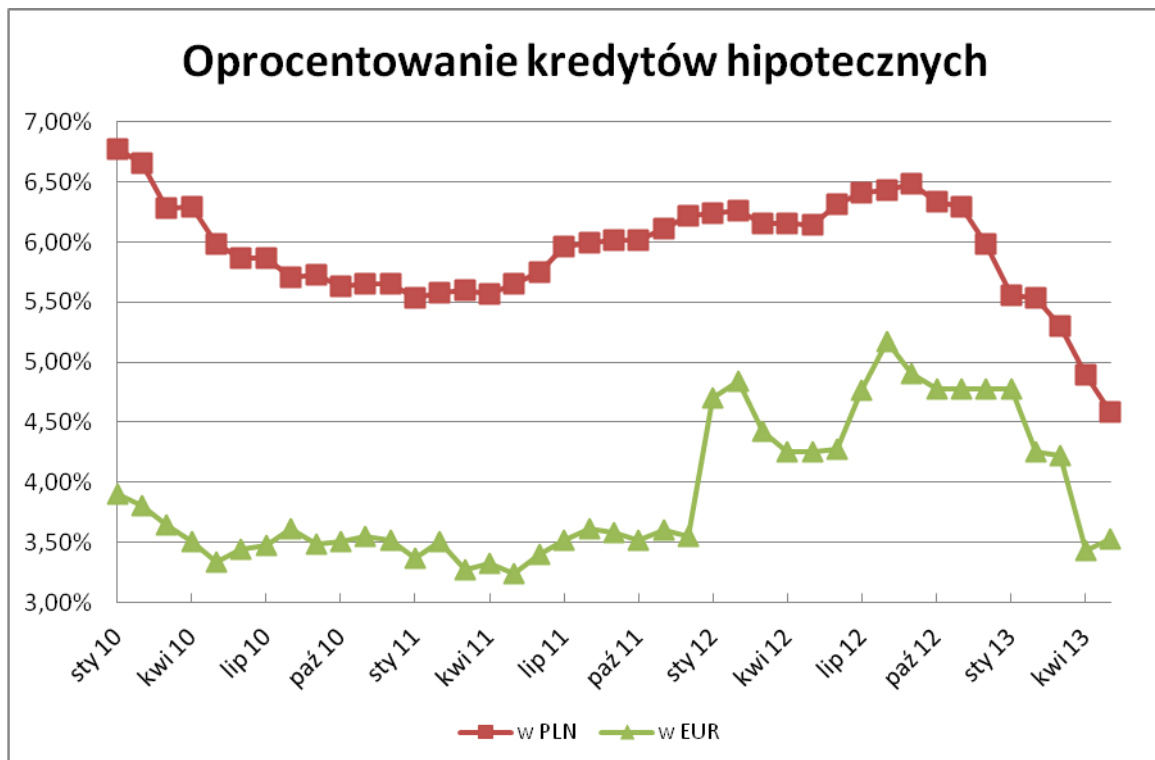
Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Wykres 1. Marże kredytów hipotecznych



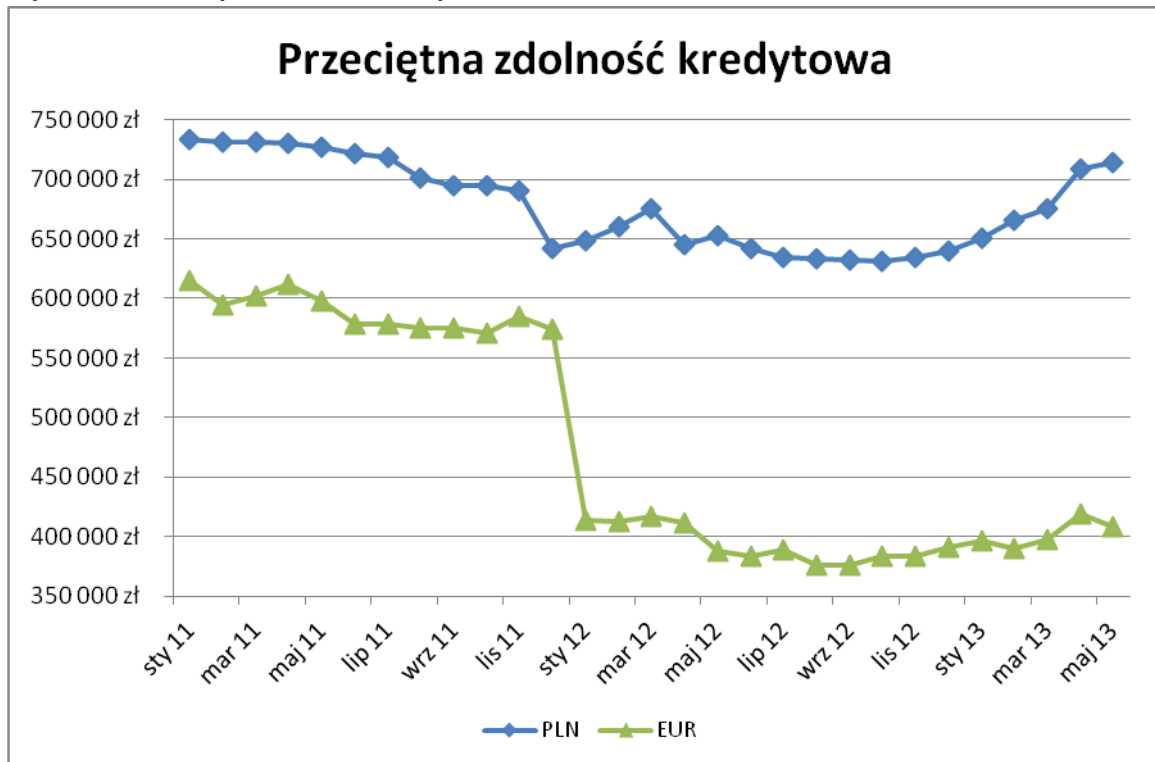
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%, mediany.

Wykres 2. Oprocentowanie kredytów hipotecznych



Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%, mediany.

Wykres 3. Przeciętna zdolność kredytowa



Dotyczy 4-osobowej rodziny z dochodem 8 tys. zł netto, średnie.

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

CENY OFERTOWE MARZEC 2013



Fot. Marta Kosińska

Można już potwierdzić stabilizację cen na rynku wtórnym w takich miastach jak Lublin, Katowice, Białystok, Opole, Olsztyn, Toruń, Szczecin, Lublin czy Łódź. W kwietniu, w żadnym mieście z tej listy, średnie ceny ofertowe nie uległy obniżce. W stosunku do marca 2013 roku są nawet o 0,8% wyższe. Również analiza danych z ostatnich 3 miesięcy wskazuje na wyhamowanie spadków. W Łodzi, Opolu, Katowicach, Lublinie czy Białymstoku od lutego 2013 odnotowujemy nawet kilkudziesięcioprocentowe wzrosty cen średnich.

Nieco inaczej wygląda sytuacja w największych i najdroższych aglomeracjach. We wszystkich tych miastach ceny ofertowe w kwietniu są niższe od marcowych, a średnia obniżka wynosi 0,4%. W Trójmieście, Wrocławiu i Krakowie korekta jest nieznaczna, ale w Poznaniu spadek wyniósł 1%, a w Warszawie 0,7%.

Należy również odnotować kolejną ważną dla dalszej sytuacji na rynku zmianę, a mianowicie stabilizację podaży. Na rynku wtórnym ofert nie przybywa w takim tempie jak w zeszłym roku. W kwietniu w Warszawie, Wrocławiu, Sopocie i Katowicach wystawiono na sprzedaż mniej ofert niż w marcu.

Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym IV 2012 – IV 2013

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
kwiecień 12	6 040	6 944	7 990	5 450	5 590	5 930	9 605
maj 12	6 010	6 870	7 900	5 410	5 580	5 860	9 500
czerwiec 12	5 959	6 790	7 860	5 350	5 550	5 740	9 450
lipiec 12	5 925	6 760	7 750	5 300	5 490	5 640	9 430
sierpień 12	5 900	6 750	7 670	5 240	5 425	5 610	9 120
wrzesień	5 870	6 710	7 640	5 190	5 370	5 510	9 020
październik	5 780	6 690	7 680	5 192	5 380	5 530	8 900
listopad	5 740	6 650	7 660	5 220	5 390	5 540	8 830
grudzień	5 670	6 620	7 550	5 210	5 350	5 530	8 820
styczeń 13	5 620	6 530	7 495	5 175	5 270	5 340	8 300
luty 13	5 530	6 480	7 500	5 150	5 230	5 275	8 120
marzec 13	5 460	6 420	7 480	5 180	5 280	5 270	7 980
kwiecień 13	5 450	6 400	7 430	5 130	5 270	5 265	7 970

Tab 5. Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym IV 2012- IIV2013 Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
kwiecień 12	3 905	4 900	4 380	4 310	4 385	4 080	4 330	3 800
maj 12	3 920	4 850	4 310	4 370	4 360	4 088	4 370	3 760
czerwiec 12	3 750	4 840	4 280	4 360	4 340	4 100	4 325	3 735
lipiec 12	3 770	4 830	4 290	4 365	4 360	4 060	4 300	3 680
sierpień 12	3 710	4 770	4 220	4 340	4 335	4 045	4 290	3 670
wrzesień 12	3 690	4 780	4 230	4 330	4 310	3 990	4 265	3 655
październik 12	3 720	4 740	4 160	4 350	4 250	3 920	4 200	3 670
listopad 12	3 725	4 760	4 150	4 360	4 248	3 930	4 220	3 650

grudzień 12	3 560	4 690	4 100	4 305	4 200	3 865	4 170	3 560
styczeń 13	3 550	4 680	4 110	4 320	4 250	3 880	4 180	3 515
luty 13	3 500	4 620	4 075	4 280	4 230	3 820	4 160	3 500
marzec 13	3 600	4 635	4 100	4 270	4 260	3 900	4 200	3 545
kwiecień 2013	3 625	4 645	4 125	4 280	4 275	4 000	4 230	3 595

Tab 6. Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym IV 2012- IV 2013 Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

STURKTURA CEN

Od stycznia 2013 roku w strukturze cenowej podaży nastąpiły zauważalne i warte odnotowania zmiany. Przede wszystkim spadł udział mieszkań w najniższych cenach. Na początku roku w Warszawie mieszkań tańszych niż 6 tys. złotych za metr było ponad 9%, a obecnie jest to 3,2%. W Krakowie ofert do 5 tys. za metr było 8,4% całości podaży, a teraz liczba ta spadła do zaledwie 1,6%. We Wrocławiu udział takich mieszkań spadł z 29% do 13%. Nastąpiła również koncentracja podaży w konkretnych przedziałach cenowych. Ponad 70% mieszkań wystawionych na sprzedaż we Wrocławiu ma cenę od 5 do 6 tys. złotych za metr, w Poznaniu jest to ponad 60%, a w Gdańsku 56%. Jaskrawym przykładem jest Łódź, gdzie niemal wszystkie mieszkania można kupić w cenie do 4 tysięcy za metr.

STURKTURA CEN W KWIETNIU 2013

	3-4 tys.	4-5 tys.	5-6 tys.	6-7 tys.	7-8 tys.	8-9 tys.	9-10 tys.	10-11 tys.	11-12 tys.	pow.12
WARSZAWA	0,1%	0,1%	3,0%	23,3%	23,7%	28,2%	7,5%	10,6%	3,1%	0,4%
KRAKÓW	0,2%	1,4%	30,5%	35,1%	27,6%	1,9%	2,9%	0,3%	0,1%	0,0%
WROCLAW	0,2%	13,2%	71,6%	11,5%	3,5%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
GDAŃSK	1,7%	22,1%	56,2%	14,0%	1,0%	3,0%	1,8%	0,1%	0,2%	0,0%
POZNAŃ	0,8%	30,7%	61,3%	5,6%	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Tab 7. Struktura cen na rynku wtórnym IV 2013 Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

	do 3 tys.	3-4 tys.	4-5 tys.	5-6 tys.	6-7 tys.	7-8 tys.
ŁÓDŹ	7,3%	91,3%	5,4%	0,9%	0,0%	0,0%
LUBLIN	0,0%	5,3%	63,0%	29,1%	2,5%	0,0%
SZCZECIN	1,5%	47,8%	55,7%	4,0%	0,2%	0,0%
TORUŃ	1,0%	42,0%	47,3%	9,4%	0,3%	0,0%
OLSZTYN	1,3%	16,3%	71,2%	6,9%	0,0%	0,0%
OPOLE	1,9%	41,9%	55,2%	1,1%	0,0%	0,0%
BIAŁYSTOK	5,0%	22,2%	61,3%	11,3%	0,3%	0,0%
KATOWICE	6,1%	59,6%	29,2%	4,3%	0,8%	0,0%

Tab 8. Struktura cen na rynku wtórnym IV 2013 Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Marta Kosińska
Ekspert Szybko.pl Sp. z o.o.
marta.kosinska@szybko.pl

CENY TRANSAKCYJNE



Już w zeszłym roku prognozując rozwój sytuacji na rynku mieszkaniowym pisaliśmy o możliwości dużego zróżnicowania trendów na lokalnych rynkach. Rzeczywiście tendencje kształtowania się cen w poszczególnych miastach nie są jednorodne. Wiosną wzrostom cen w Krakowie, Warszawie i Łodzi towarzyszą spadki m.in. we Wrocławiu i Gdyni. W czterech na siedem analizowanych miast średnia cena nabywanego mieszkania wynosi 250-260 tys. zł. Najdrożej jest w stolicy (430 tys. zł), a najtaniej w Łodzi (182 tys. zł).

Fot. Marcin Jańczuk

Tab 9. Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań w IV 2013 r.

Miasto	Średnia cena ofertowa z okresu II 2013 – IV 2013	Średnia cena transakcyjna z okresu II 2012 – IV 2013	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	5480	4828	11,9%	-3,8%	-13%	265 300 zł	55,8 m kw.
Kraków	6433	5769	10,3%	5,0%	-8,2%	329 800 zł	59,4 m kw.
Warszawa	7470	7215	3,4%	2,8%	-3,9%	420 900 zł	57,1 m kw.
Poznań	5153	5047	2,1%	-0,2%	- 6,9%	263 200 zł	52,4 m kw.
Gdańsk	5260	4972	5,5%	-0,1%	- 2,6%	254 500 zł	52,9 m kw.
Gdynia	5270	4837	8,2%	-5,0%	-3,8%	256 600 zł	57,9 m kw.
Łódź	3550	3449	2,8%	2,9%	- 3,1%	182 600 zł	53 m kw.

Źródło: Ceny ofertowe na podstawie danych Szybko.pl, ceny transakcyjne na podstawie transakcji dokonanych przez Metrohouse & Partnerzy i transakcji realizowanych przez klientów doradców firmy Expander. Analizowany okres II 2013- IV 2013.

Analizie poddaliśmy tym razem transakcje przeprowadzone w okresie luty-kwiecień 2013 r. W porównaniu do notowania z pierwszych trzech miesięcy br. największe wahania cenowe widoczne są w Krakowie (wzrosty) i Gdyni (spadki).

W Krakowie w porównaniu do raportu sprzed miesiąca nabywane mieszkania były o 5 proc. droższe. Obecnie średnia cena sprzedawanego w Krakowie mieszkania wynosi 5769 zł za m kw. Po spadkach w IV kw. 2012 r. od początku roku średnie ceny wzrosły więc o 496 zł. Nadal jednak w porównaniu do innych miast utrzymuje się duża różnica między cenami ofertowymi a transakcyjnymi (10,3 proc.). Z kolei mieszkańcy Gdyni wiosną wybierają do zakupu coraz tańsze mieszkania. Średnia cena

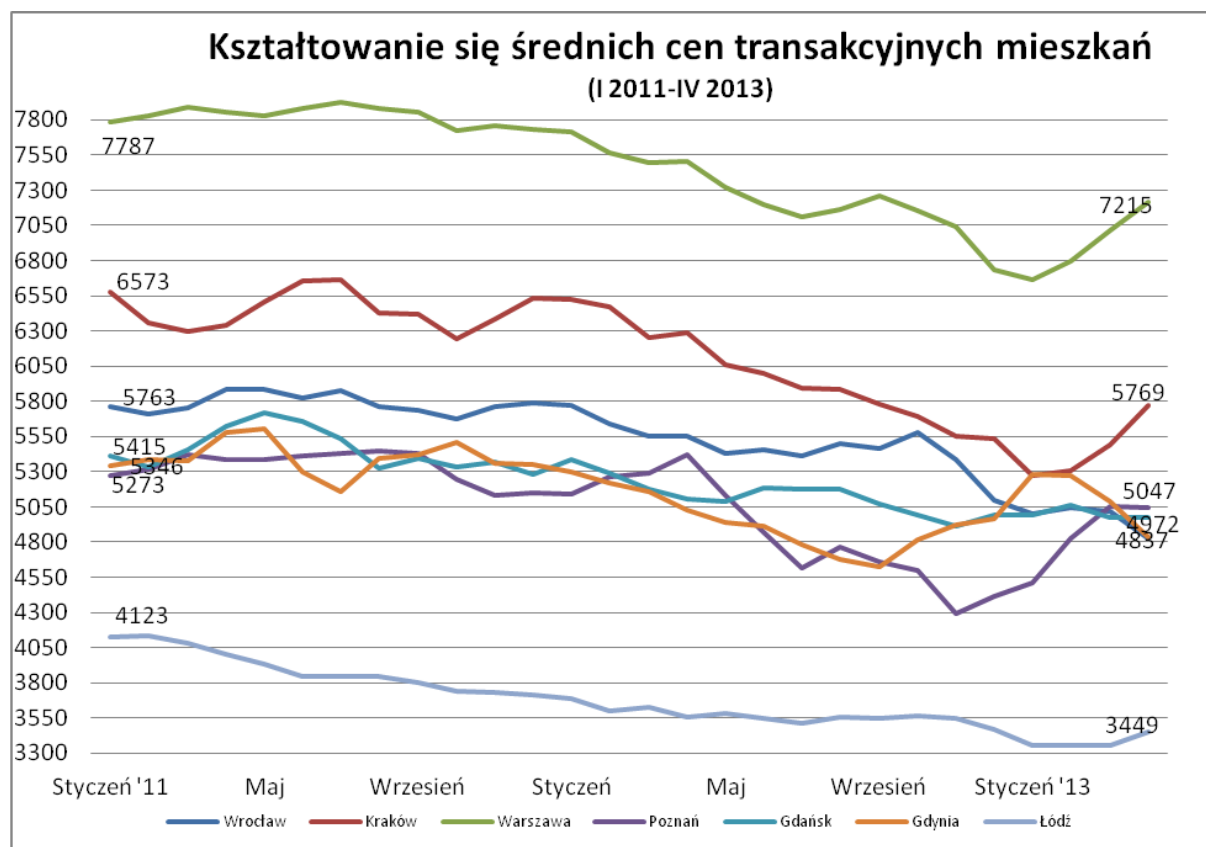
sprzedawanych lokali w ciągu trzech ostatnich miesięcy wyniosła 4837 zł za m kw., co oznacza, że tylko od lutego średnia cena obniżyła się o 439 zł.

Po utrzymującej się od kilku miesięcy stabilizacji cenowej we Wrocławiu obserwujemy obniżenie się stawek transakcyjnych do średniego poziomu 4828 zł za m kw. Niewielkie kilkuzłotowe spadki wystąpiły też w Poznaniu i Gdańsku.

W Łodzi dość nieoczekiwanie ceny transakcyjne wzrosły o 2,9 proc. do poziomu 3449 zł za m kw. To pierwsze tak istotne wahania cen w górę od czasu publikacji naszych notowań (styczeń 2011 r.). Jednocześnie Łódź obok Poznania jest miastem o niskiej różnicy pomiędzy ceną ofertową a transakcyjną co oznacza, że tam nabywcy mieszkań mogą znajdować się na słabszej pozycji negocjacyjnej niż w innych miastach. Kupujemy też coraz droższe mieszkania w Warszawie. Na początku roku średnia cena nabywanego mieszkania była niższa od obecnej o 551 zł za m kw. Ciekawym zjawiskiem jest sukcesywne zwiększanie się kwoty jaką wydajemy na lokal w stolicy. Obecnie średnia cena nabywanego mieszkania wynosi 420 tys. zł (mediana 350 tys. zł).

Warto zwrócić uwagę na średnie metraże sprzedawanych mieszkań. W Krakowie dochodzą już prawie do 60 m kw., a w każdym z analizowanych miast przekraczają 50 m kw. Przykładowo w analogicznym okresie 2012 r. nabywane mieszkania w Krakowie były o ponad 7 m kw. mniejsze.

Wykres 4 Średnie ceny transakcyjne mieszkań I 2011- IV 2013



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera.

Marcin Jańczuk
Metrohouse & Partnerzy S.A.
mjanczuk@metrohouse.pl

RAPORT

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

Raport powstaje dzięki współpracy:

