POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Lipiec 2011

RAPORT

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

SZYBKO.pl

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

W SKRÓCIE

- **W tym roku średnie ceny transakcyjne mieszkań z rynku wtórnego wzrosły w pięciu na siedem analizowanych miast**

- **Łódź jest jedynym miastem, w którym znacząco spadły ceny transakcyjne. Od początku roku obniżki osiągnęły poziom 6,7 proc.**

- **W ujęciu miesięcznym obserwujemy znaczące spadki cen transakcyjnych w Gdyni – o 5,5 proc.**

- **Majowe zahamowanie spadków ofertowych cen mieszkań okazało się bardzo krótkotrwałe. W czerwcu ceny ofertowe w 11 analizowanych polskich miastach były niższe niż w maju.**

- **Struktura cenowa podaży mieszkań nie zmieniła się znacząco. Warte odnotowania zmiany nastąpiły w Warszawie, Krakowie i Poznaniu**

- **W I półroczu 2011 r. przeciętna marża kredytów w złotych spadła z 1,6% do 1,29%, a tych w euro z 2,36% do 2%**

- **W kilku bankach marże są obecnie nawet o 1 p.p. niższe niż na początku roku**

- **Mimo coraz niższych marż w ostatnich miesiącach rośnie zarówno przeciętne oprocentowanie kredytów w złotych jak i w euro**

KREDYTY HIPOTECZNE

W pierwszym półroczu 2011 r. większość banków uatrakcyjniała poziom marż kredytów w złotych. W rezultacie przeciętny jej poziom spadł z 1,6% do 1,29%. Rekordzistą pod względem wysokości obniżki jest Pekao Bank Hipoteczny, który w ciągu minionych 6 miesięcy zredukował marżę aż o 1 p.p. (z 2,5% do 1,5%). Warto też wspomnieć jak zmieniła się w tym czasie wartość najniższej marży (obowiązującej przez cały okres spłaty). Na początku roku wynosiła ona 1,05% i była to oferta ING Banku Śląskiego. Obecnie najniższa marża w naszym zestawianiu wynosi 0,85% - również oferta ING BŚ.

Minione 6 miesięcy to również czas, w którym Rada Polityki Pieniężnej aż czterokrotnie podwyższała stopy procentowe. W rezultacie stawka WIBOR 3M wzrosła w tym czasie aż o 0,74 p.p. (z 3,95% do 4,69%). Nie pozostało to więc bez wpływu na oprocentowanie kredytów w złotych, a co za tym idzie wysokość rat. Do kwietnia wzrosty stawki bazowej były jednak rekompensowane analogicznym spadkiem marż. Od maja oprocentowanie zaczęło jednak rosnąć, co widać na wykresie pokazującym zmiany średniego poziomu oprocentowania nowoudzielanych kredytów. Po ostatnich wzrostach przeciętnie oprocentowanie tego rodzaju kredytów wynosi 5,97%.

Zmiany nastąpiły również zakresie ofert kredytów w euro. Przeciętna marża spadła do poziomu 2%, podczas gdy na początku roku wynosiła 2,36%. W tym przypadku również mieliśmy jednak do czynienia ze spektakularnymi zmianami ofert. Dla przykładu Lukas Bank obniżył marżę aż o 1 p.p. (z 2,6% do 1,6%). Większość zmian banki wprowadzały jednak na początku roku. W rezultacie przeciętna marża spadała jedynie do kwietnia, kiedy ustabilizowała się na obecnym poziomie.

Niewiele działo się natomiast w zakresie ofert kredytów we frankach. Marże i oprocentowanie pozostawały na stabilnym poziomie. Jedynym wartym zauważenia faktem jest wycofanie oferty tego rodzaju kredytów przez Polbank.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w PLN

Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%

Bank	Oprocentowanie	Marża
Lukas Bank	5,55%	1,10%
ING Bank Śląski	5,61%	0,85%
HSBC Bank Polska	5,68%	0,99%
BZ WBK	5,69%	0,99%
Euro Bank	5,69%	1,00%
DnB Nord	5,70%	1,00%
Nordea Bank	5,79%	1,10%
Millennium	5,88%	1,19%
Bank Pekao	5,88%	1,29%
Bank BPH	5,89%	1,20%
Citi Handlowy	5,89%	1,20%
Alior Bank	5,94%	1,25%
Bank Pocztowy	5,94%	1,25%
BGŻ	5,96%	1,20%
Deutsche Bank PBC	5,97%	1,30%
BNP Paribas	5,98%	1,29%
Kredyt Bank	6,09%	1,40%
Polbank	6,10%	1,80%

mBank	6,11%	1,40%
Multibank	6,11%	1,40%
Getin Bank	6,14%	1,84%
PKO Bank Polski	6,18%	1,47%
Raiffeisen Bank	6,19%	1,30%
Pekao Bank Hipoteczny	6,19%	1,50%
Get Bank (dawny Allianz Bank)	6,29%	1,99%
BOŚ	6,45%	1,70%
BPS	6,91%	2,30%
Mazowiecki Bank Regionalny	7,59%	3,00%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w EUR

Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%

Bank	Oprocentowanie	Marża
Lukas Bank	2,96%	1,60%
DnB Nord	3,16%	1,60%
Nordea Bank	3,25%	1,70%
Multibank	3,34%	2,00%
Polbank	3,36%	1,80%
mBank	3,38%	2,00%
Deutsche Bank PBC	3,42%	1,90%
Raiffeisen Bank	3,48%	1,95%
Kredyt Bank	3,55%	2,00%
BZ WBK	3,65%	2,15%
Alior Bank	3,72%	2,25%
PKO Bank Polski	3,90%	2,36%
Bank BPH	4,68%	3,20%
Bank Pekao	4,81%	3,50%
BOŚ	4,98%	3,20%
Getin Bank	6,07%	4,65%

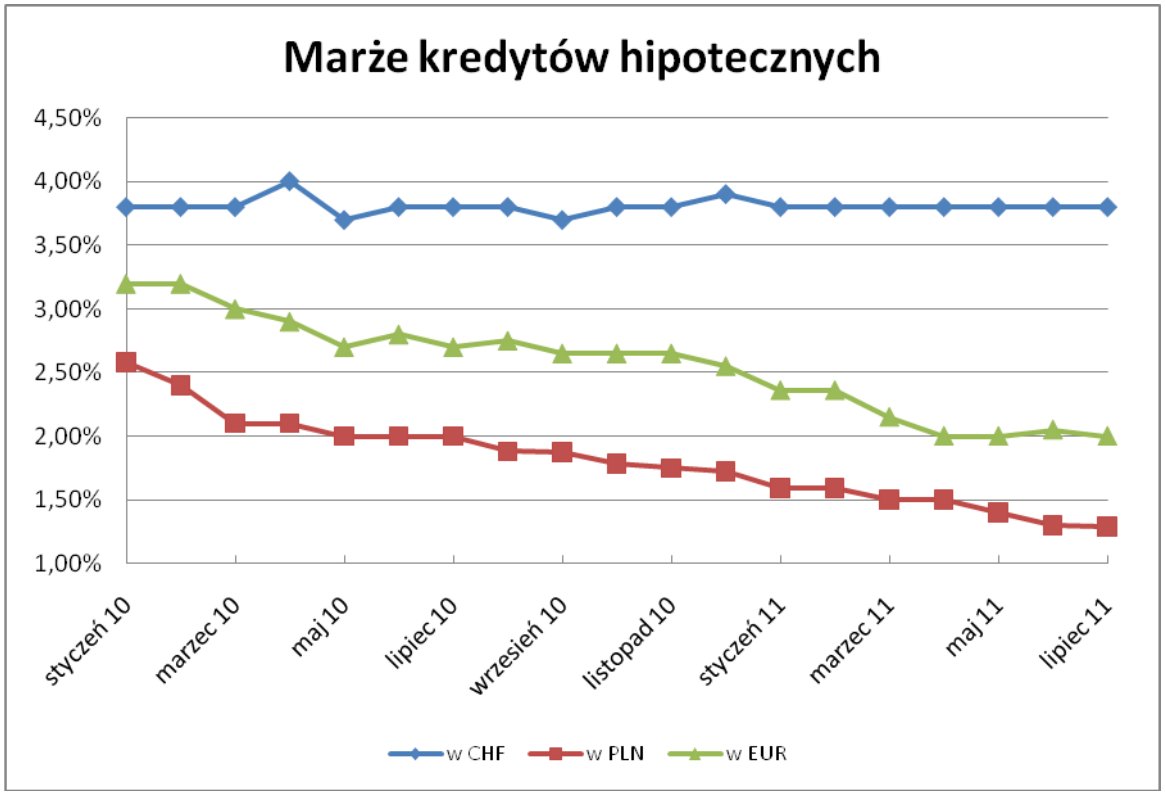
Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

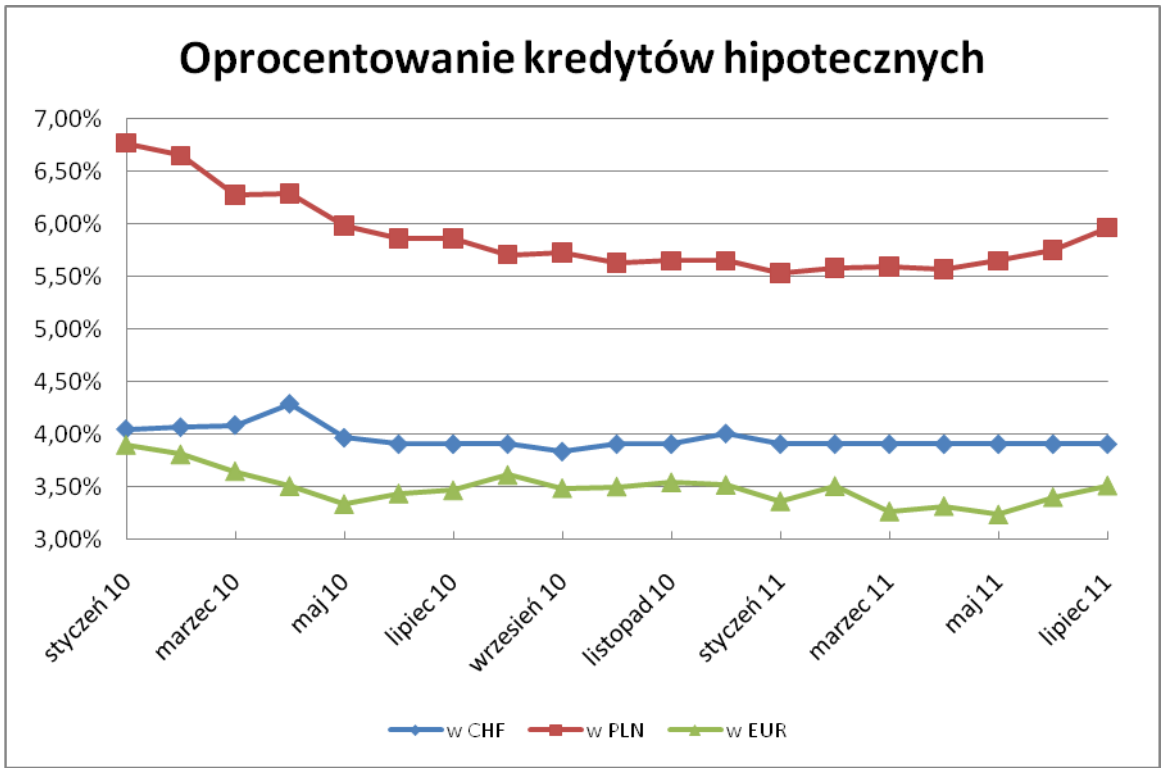
Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w CHF

Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%

Bank	Oprocentowanie	Marża
Bank BPH	2,78%	2,60%
Nordea Bank	2,93%	2,75%
mBank	3,91%	3,80%
Multibank	3,91%	3,80%
Alior Bank	4,33%	4,15%
PKO Bank Polski	6,94%	6,76%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera





Jarosław Sadowski
Expander Advisors Sp. z o.o.
www.expander.pl

CENY OFERTOWE

Majowe zahamowanie spadków cen mieszkań okazało się bardzo krótkotrwałe. W czerwcu ceny ofertowe w 11 analizowanych polskich miastach były niższe niż w maju. Największe obniżki nastąpiły w Opolu -2,2% oraz Wrocławiu -1,4%. Średni spadek wyniósł 0,3%. W porównaniu z czerwcem 2010 roku najbardziej spadła cena metra kwadratowego mieszkania w Katowicach o 7,4% oraz we Wrocławiu i Olsztynie o 5,7%. Średni roczny spadek kształtuje się na poziomie 3,1% dla wszystkich 15 miast, przy czym w Lublinie cena jest wyższa o 0,7% w porównaniu z zeszłym rokiem, a w Sopocie mamy do czynienia z tradycyjną letnią podwyżką i w rezultacie ceną wyższą o 270 złotych (4%) niż w czerwcu 2010.

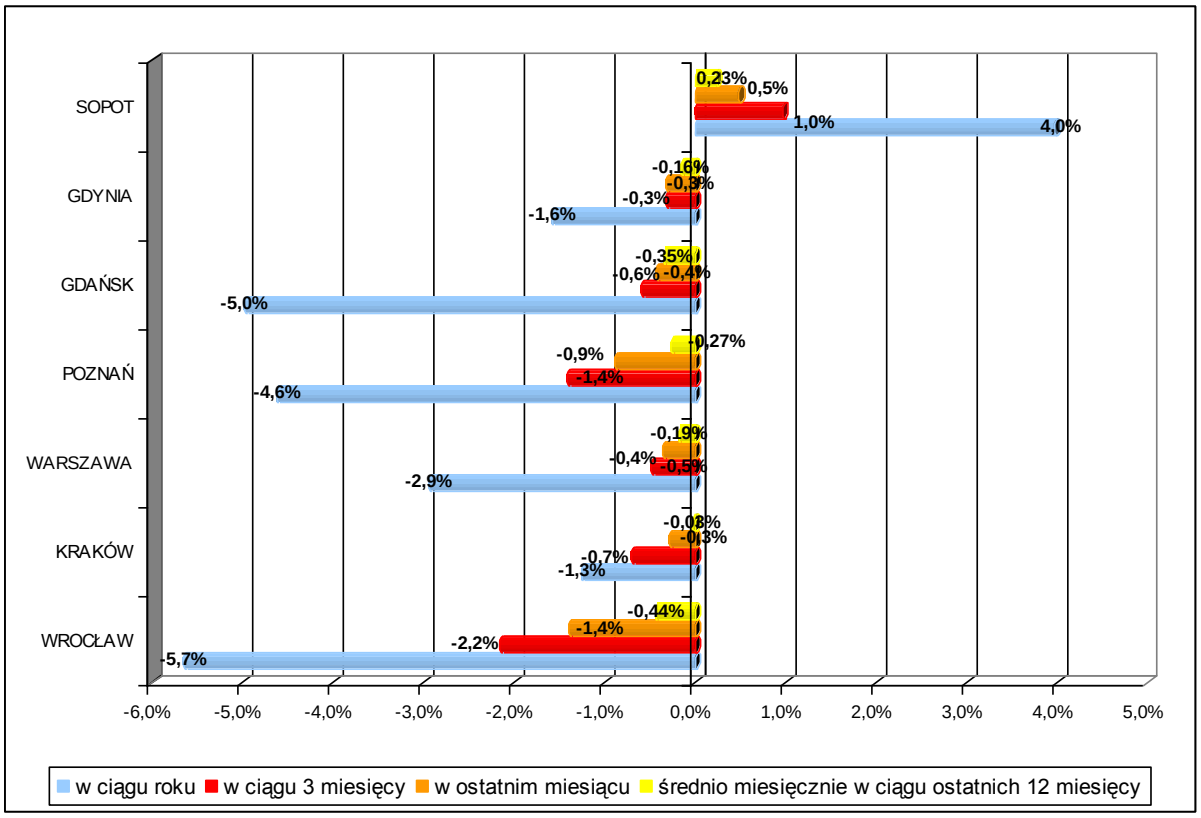
Perspektywa ograniczenia możliwości zakupu mieszkań przy udziale preferencyjnych kredytów nie powstrzymała spadków cen na długo. Podaż mieszkań na rynku wtórnym utrzymuje się na poziomie znacznie przewyższającym popyt. Niewykluczone, że perspektywa zmian w programie RnS podziałała nie tylko na kupujących, ale również na sprzedających. Wiedząc jak długi jest obecnie okres potrzebny na sprzedaż mieszkania, warto obniżyć cenę niż czekać kolejnych kilka miesięcy i stawić czoła kolejnemu spadkowi popytu, z którym będziemy mieli do czynienia pod koniec 2011 roku

Średnie ceny ofertowe mieszkań VI 2010- VI 2011

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
czerwiec 10	6 750	7 210	8 485	5 790	6 220	6 370	10 200
lipiec 10	6 720	7 170	8 490	5 840	6 130	6 300	10 070
sierpień 10	6 700	7 200	8 510	5 780	6 170	6 330	10 100
wrzesień 09	6 740	7 260	8 580	5 800	6 215	6 400	10 400
październik 10	6 760	7 200	8 500	5 810	6 160	6 375	10 210
listopad 10	6 700	7 200	8 515	5 775	6 120	6 370	9 900
grudzień 10	6 740	7 160	8 500	5 820	6 145	6 390	10 000
styczeń 11	6 670	7 120	8 450	5 810	6 030	6 340	9 940
luty 11	6 520	7 100	8 320	5 750	5 940	6 270	9 920
marzec 11	6 480	7 130	8 280	5 650	5 860	6 220	10 370
kwiecień 11	6 440	7 080	8 260	5 610	5 840	6 200	10 340
maj 11	6 430	7 100	8 270	5 620	5 850	6 220	10 420
czerwiec 11	6 340	7 080	8 240	5 570	5 825	6 200	10 470

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Zmiany średnich cen ofertowych

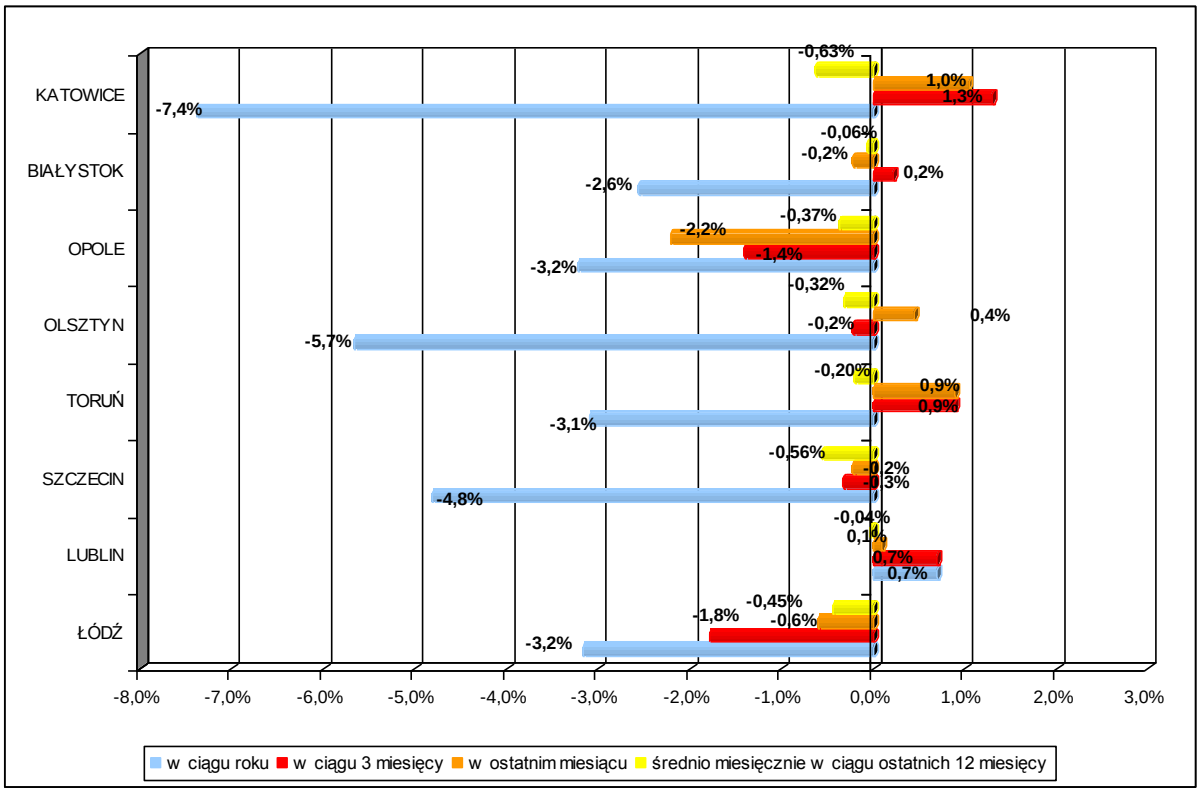


Średnie ceny ofertowe mieszkań VI 2010- VI 2011

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
czerwiec 10	4 300	5 060	4 870	4 655	4 680	4 400	4 610	4 200
lipiec 10	4 260	5 000	4 780	4 685	4 770	4 340	4 690	4 200
sierpień 10	4 220	5 020	4 710	4 660	4 800	4 310	4 635	4 100
wrzesień 09	4 272	5 070	4 785	4 666	4 765	4 383	4 660	4 100
październik 10	4 340	5 069	4 710	4 570	4 670	4 260	4 605	4 070
listopad 10	4 350	5 135	4 680	4 505	4 620	4 270	4 590	4 000
grudzień 10	4 405	5 160	4 720	4 440	4 630	4 350	4 600	3 900
styczeń 11	4 300	5 100	4 760	4 480	4 560	4 290	4 450	3 920
luty 11	4 280	5 040	4 600	4 460	4 520	4 200	4 500	3 900
marzec 11	4 200	5 000	4 565	4 500	4 510	4 260	4 560	3 840
kwiecień 11	4 175	5 000	4 550	4 480	4 500	4 290	4 550	3 830
maj 11	4 096	5 030	4 560	4 500	4 480	4 295	4 580	3 850
czerwiec 11	4 125	5 035	4 550	4 540	4 500	4 200	4 570	3 890

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expander

Zmiany średnich cen ofertowych



Struktura cenowa podaży mieszkań na rynku wtórnym

Struktura cenowa podaży mieszkań nie zmieniła się znacząco. W Warszawie zauważalne jest ograniczenie liczby mieszkań w przedziale od 10 do 11 tys. z 16 punktów procentowych do 5,5. W Krakowie brak jest zauważalnych różnic. We Wrocławiu nadal najłatwiej jest kupić mieszkanie za 6 do 7 tysięcy za metr, ale jest on o 6 punktów procentowych mniejszy niż miesiąc temu. W Poznaniu przybyło natomiast ofert za 4 do 5 tys. za metr.

Warte odnotowania są również zmiany, które nastąpiły w Olsztynie, gdzie z 33 do 13 punktów procentowych zmniejszyła się liczba mieszkań za 5 do 6 tysięcy.

Struktura cenowa podaży w VI 2011

	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	brak	brak	0,2%	9,4%	18,7%	23,3%	31,3%	5,5%	8,2%	3,5%
KRAKÓW	brak	0,8%	8,8%	31,1%	38,1%	12,4%	5,4%	2,1%	1,1%	0,3%
WROCŁAW	brak	0,3%	27,1%	59,7%	10,9%	1,9%	0,1%	brak	brak	brak
GDAŃSK	1,3%	6,5%	27,1%	36,3%	19,8%	3,6%	2,3%	3,1%	brak	brak
POZNAŃ	1,5%	11,2%	50,7%	32,5%	3,0%	1,0%	brak	brak	brak	brak

	do 3 tys.	3-4 tys.	4-5 tys.	5-6 tys.	6-7 tys.	7-8 tys.
ŁÓDŹ	brak	47,2%	47,5%	4,0%	1,2%	brak
LUBLIN	brak	1,8%	35,1%	61,0%	2,0%	brak
SZCZECIN	brak	13,7%	62,0%	22,3%	2,0%	brak
TORUŃ	brak	26,5%	56,4%	16,7%	0,4%	brak
OLSZTYN	brak	6,6%	79,6%	13,7%	brak	brak
OPOLE	brak	6,4%	93,6%	brak	brak	brak
BIAŁYSTOK	brak	13,3%	56,8%	28,0%	1,9%	brak
KATOWICE	2,9%	48,1%	43,6%	4,9%	0,4%	brak

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expander

Marta Kosińska
Ekspert Szybko.pl
marta.kosinska@szybko.pl

CENY TRANSAKCYJNE

Porównanie cen ofertowych i transakcyjnych

Miasto	Średnia cena ofertowa z okresu IV 2011 – VI 2011	Średnia cena transakcyjna z okresu IV 2011 – VI 2011	Różnica pomiędzy ceną transakcyjną a ofertową	Zmiana w cenach trans.	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	6403	**5826**	9,0%	-1,0%	317 000 zł	56 m kw.
Kraków	7087	**6659**	6,0%	2,3%	340 100 zł	50,1 m kw.
Warszawa	8257	**7882**	4,5%	0,7%	421 700 zł	53,6 m kw.
Poznań	5600	**5415**	3,3%	0,5%	274 400 zł	51,4 m kw.
Gdańsk	5838	**5658**	3,1%	-1,0%	282 700 zł	50,7 m kw.
Gdynia	6207	**5295**	14,7%	-5,5%	256 000 zł	50 m kw.
Łódź	4150	**3848**	7,3%	-2,1%	208 300 zł	55,5 m kw.

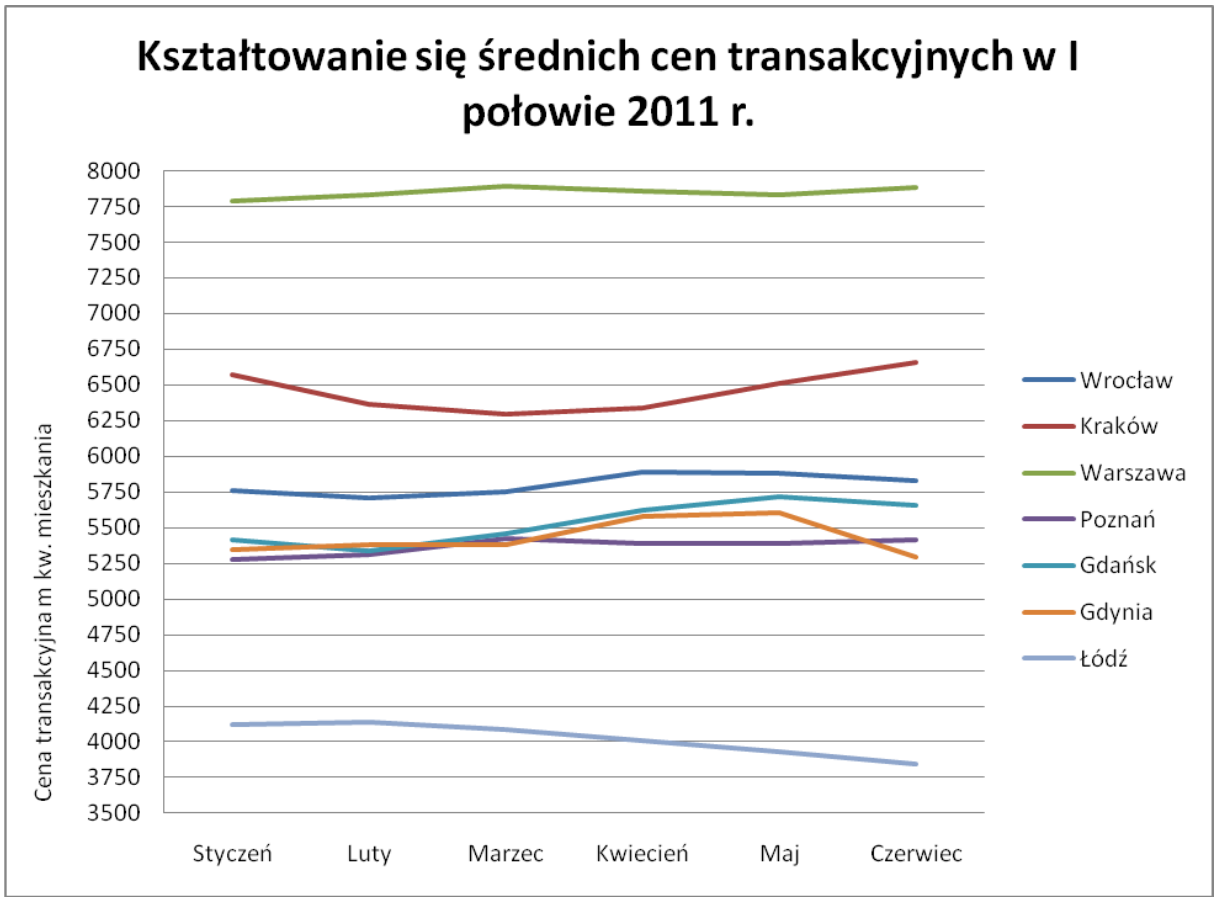
Ceny ofertowe na podstawie danych Szybko.pl, ceny transakcyjne na podstawie transakcji dokonanych przez Metrohouse & Partnerzy i transakcji realizowanych przez klientów doradców firmy Expander. Analizowany okres IV 2011-VI 2011.

W trzech na siedem miast, w porównaniu do poprzedniego analizowanego okresu, wzrosły średnie ceny transakcyjne. W Krakowie wzrost ten wyniósł 2,3 proc. i był najwyższy spośród wszystkich lokalizacji. Natomiast w Warszawie i Poznaniu podwyżki osiągnęły poziom odpowiednio 0,7 proc. i 0,5 proc. W kolejnych czterech miastach wystąpiły spadki. We Wrocławiu i Gdańsku odnotowaliśmy korektę sięgającą 1 proc. W dalszym ciągu trwa obniżka cen w Łodzi. Za m kw. sprzedawanego mieszkania sprzedający otrzymywali średnio 3848 zł, czyli 2,1 proc. mniej niż w transakcjach z poprzednio analizowanego okresu. Jednak największe zmiany cen transakcyjnych są tym razem domeną Gdyni. Po kosmetycznym wzroście odnotowanym w czerwcowym raporcie (0,5 proc.) ostatnie transakcje znacząco wpłynęły na średnią cenę sprzedawanego m kw., która spadła aż o 5,5 proc. do poziomu 5295 zł za m kw. Jest to najniższa wartość dla Gdyni odnotowana w naszych tegorocznych opracowaniach.

Znaczne obniżenie średniej ceny m kw. sprzedawanego mieszkania w Gdyni przy utrzymaniu cen ofertowych na podobnym poziomie przyczyniło się do powiększenia i tak już sporej różnicy pomiędzy oczekiwaniami sprzedających a możliwymi do osiągnięcia cenami. Obecnie różnica ta wynosi 14,7 proc. i jest najwyższa spośród analizowanych miast. Ceny transakcyjne najbardziej zbliżone do ofertowych widoczne są w Poznaniu i Gdańsku – odpowiednio 3,3 i 3,1 proc. różnicy.

W Krakowie wzrost cen transakcyjnych idzie w parze ze zwiększeniem średniej powierzchni nabywanego lokalu. W porównaniu do analizy sprzed miesiąca średni metraż sprzedawanego mieszkania wzrósł tam o 3,5 m kw. do 50,1 m kw., a średnia cena zakupu wzrosła o 38,1 tys. zł. Także we Wrocławiu kupujemy coraz większe mieszkania – średni metraż to 56 m kw., czyli o pół metra więcej niż w najtańszej w zestawieniu Łodzi. Spadek cen w Gdyni przełożył się na obniżenie się średniej ceny transakcji, która była niższa niż przed miesiącem o 19,8 tys. zł.

Statystyki cenowe I półrocza 2011 r.



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Porównując ceny transakcyjne z okresu listopad 2010 – styczeń 2011 do cen z przedziału kwiecień – czerwiec 2011 r. obserwujemy wzrost cen w pięciu z siedmiu analizowanych miast.

W takich miastach jak Wrocław, Kraków i Warszawa ceny transakcyjne wzrosły nieznacznie: od 1,1 proc. do 1,3 proc. Po krótkim marcowym spadku notowań cen transakcyjnych w Krakowie z każdym kolejnym miesiącem średnia transakcyjna cena m kw. mieszkania sukcesywnie wzrastała, aż do obecnego poziomu 6659 zł za m kw. Ceny wrocławskich mieszkań na rynku wtórnym w obecnym półroczu osiągnęły najwyższy wynik w kwietniu, aby w kolejnych miesiącach obniżyć notowania do 5826 zł za m kw. Stabilizacja cen dotyczy również stołecznego rynku mieszkań. Średnia cena transakcyjna m kw. wzrosła w ciągu ostatniego półrocza o 95 zł, ale nie przebiła jeszcze pułapu 8000 zł za m kw.

Większy wzrost odnotowaliśmy w przypadku Poznania. Obecne ceny mieszkań na rynku wtórnym są wyższe o 2,7 proc. od cen z przełomu roku. Natomiast w Gdańsku zwyżka wynosi już 4,5 proc., co jest też najwyższym nominalnym wzrostem, bo aż o 243 zł za m kw. W pobliskiej Gdyni różnice w cenach transakcyjnych utrzymywały się w bardzo zbliżonych wartościach. Rekordzistą wśród analizowanych miast jest Łódź. Jest to jedyne w zestawieniu miasto, w którym cena sukcesywnie spadała od lutego br. i w czerwcu była niższa od poziomu z przełomu roku o 6,7 proc.

Miasto	Średnia cena transakcyjna – styczeń 2011	Średnia cena transakcyjna – czerwiec 2011	Zmiana ceny w proc.
Wrocław	5763	5826	1,1 proc.
Kraków	6573	6659	1,3 proc.
Warszawa	7787	7882	1,2 proc.
Poznań	5273	5415	2,7 proc.
Gdańsk	5415	5658	4,5 proc.
Gdynia	5346	5295	- 0,01 proc.
Łódź	4123	3848	- 6,7 proc.

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:

SZYBKO.pl

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy