

RAPORT

Szybko.pl i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego



Analiza wtórnego rynku nieruchomości

Marzec 2010

WARSZAWA, KRAKÓW, GDAŃSK, POZNAŃ, WROCŁAW,
KATOWICE, ŁÓDŹ, OLSZTYN, TORUŃ, OPOLE, BIAŁYSTOK,
LUBLIN, GDYNIA, SZCZECIN, Sopot

W SKRÓCIE

- *Porównanie cen ofertowych i transakcyjnych potwierdza obiegową tezę o 5-10 procentowym marginesie ceny pozostawionym przez sprzedającego do negocjacji.*
- *Wskaźnik zmiany średniej ceny w siedmiu polskich aglomeracjach dla ostatniego miesiąca wynosi +0,3%. To zdecydowanie mniej niż styczniu czy lutym. W Łodzi, Lublinie, Szczecinie, Toruniu, Opolu, Olsztynie, Białymstoku i Katowicach wskaźnik zmiany średniej ceny dla marca 2010 wynosi +0,7% i również jest niższy w tym roku.*
- *Zróźnicowanie cen w zależności od wielkości:*
 - *Mieszkania jednopokojowe należą do grupy najdroższych, ich ceny są (w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Poznaniu, Gdańsku, Gdyni) o 4% wyższe od średniej. Wyjątkiem jest Sopot, gdzie lokale 1 i 2 pokojowe osiągają niższe ceny za metr kwadratowy niż mieszkania duże.*
- *W 11-tu na 34 wyodrębnionych rejonów, do programu „Rodzina na swoim” kwalifikuje się 90 i więcej procent mieszkań dostępnych na rynku.*
- *Do programu „Rodzina na swoim” wyjątkowo mało mieszkań kwalifikuje się w Lublinie (15%), Krakowie (19%) i Warszawie (28%).*
- *Przeciętne oprocentowanie kredytów hipotecznych w złotych pozostaje stabilne, w przypadku kredytów euro nastąpił nieznaczny spadek*
- *W marcu, do programu „Rodzina na swoim” przystąpiły: mBank, BNP Paribas Fortis oraz Millennium Bank*

Rynek kredytów hipotecznych

Marzec był kolejnym miesiącem stabilizacji oprocentowania kredytów mieszkaniowych. Przeciętny poziom oprocentowania kredytów złotych wzrósł zaledwie o 0,01p.p. względem poprzedniego miesiąca. Średni poziom marż w tym okresie nie zmienił się. W najbliższym czasie możemy się jednak spodziewać redukcji kosztów, związanych z korzystaniem z kredytów mieszkaniowych w rodzimej walucie, w związku z obserwowanymi spadkami stawki WIBOR. W przeciągu marca, trzymiesięczny WIBOR spadł z poziomu 4,15% do 4,1%, osiągając 13. kwietnia historycznie niską wartość 3,92%. Ponieważ banki ustalają oprocentowanie kredytów złotych, bazując na obniżającej się stawce WIBOR, jej redukcja powinna w najbliższym czasie wpłynąć na obniżenie oprocentowania.

Analizując oprocentowanie kredytów złotych na kwotę 300tys. PLN (wkład własny na poziomie 25%) okazuje się, że w marcu, podobnie jak w poprzednim miesiącu, mimo stabilizacji średniej wartości oprocentowania, nastąpiło kilka zmian. W badanym okresie tylko dwa banki: Allianz Bank Polska i PEKAO Bank Hipoteczny podwyższyły poziom oprocentowania odpowiednio o: 0,57p.p. i 0,4p.p. Wzrost ten wynika z podwyżki marż. W największym stopniu marże dla kredytów złotych podniósł Allianz Bank Polska - aż o 0,60p.p. – jednak jego oferta nadal pozostaje znacznie tańsza niż najdroższych banków. Podobnie, jak w poprzednim miesiącu, także w marcu najwyższe oprocentowanie dla 30-letniego kredytu, udzielonego w kwocie 300tys. PLN, przy 25%-owym wkładzie własnym oferował Banku BHP – wyniosło ono 8,90%. Kredyt o najniższym oprocentowaniu można było w dalszym ciągu znaleźć w BZ WBK.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w PLN

Bank	Oprocentowanie	Marża
BZ WBK	5,47%	1,35%
Euro Bank	5,76%	1,64%
DnB NORD	5,94%	1,75%
Bank Polskiej Spółdzielczości	5,97%	1,80%
Bank Pocztowy	6,00%	1,90%
Citi Handlowy	6,02%	1,90%
BNP Paribas Fortis	6,09%	1,99%
Alior Bank	6,10%	2,05%
HSBC Bank Polska	6,10%	2,00%
Bank Millennium	6,10%	2,00%
MultiBank	6,14%	2,00%
Pekao	6,18%	1,90%
Bank BGŻ	6,29%	2,10%
ING Bank Śląski	6,29%	2,10%
Deutsche Bank PBC	6,32%	2,20%
mBank	6,14%	2,00%

Lukas Bank	6,37%	2,20%
PKO Bank Polski	6,47%	2,37%
Raiffeisen	6,47%	2,20%
Allianz Bank Polska	6,52%	2,40%
Nordea Bank Polska	6,70%	2,60%
BOŚ	6,79%	2,60%
Pekao Bank Hipoteczny	6,93%	2,70%
Getin Noble Bank	7,11%	2,40%
Polbank	6,96%	3,00%
Bank BPH	8,90%	4,80%

Odnosząc się do kredytów walutowych – w dalszym ciągu ich rata pozostaje na niższym poziomie niż kredytów złotych, co wynika z niższego oprocentowania. W przypadku kredytów w EUR, w marcu dał się zaobserwować spadek ich oprocentowania, będący wynikiem obniżek marż. Wyjątkowo, w Banku Ochrony Środowiska podwyższona została stopa procentowa kredytów o 0,04p.p. Pozycję lidera, z uwagi na najtańszą ofertę kredytową w dalszym ciągu zajmuje DnB NORD, który w marcu obniżył oprocentowanie o dodatkowe 0,32p.p., a marżę o 0,3p.p. Najdroższy kredyt w walucie unijnej znajduje się w ofercie Getin Noble Bank.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w EUR

Bank	Oprocentowanie	Marża
DnB NORD	2,55%	1,60%
MultiBank	3,10%	2,50%
Alior Bank	3,25%	2,65%
Raiffeisen	3,30%	2,60%
Deutsche Bank PBC	3,34%	2,70%
mBank	3,14%	2,50%
Bank BPH	3,38%	2,80%
Nordea Bank Polska	3,64%	3,00%
PKO Bank Polski	3,65%	3,02%
BZ WBK	4,08%	3,50%
Pekao	4,20%	3,50%
BOŚ	4,50%	3,50%
Polbank	4,24%	3,60%
Getin Noble Bank	5,42%	4,70%

W marcu b.r., kredyty w CHF bardzo zyskały na swej konkurencyjności w ofercie Alior Bank, który obniżył ich marżę, a tym samym także oprocentowanie aż o 2,75p.p., w stosunku do ich poziomu z lutego. Pozostałe instytucje bankowe nie wprowadziły żadnych zmian, z

wyjątkiem PKO BP i Polbanku, które nieznacznie obniżyły poziomy obu wartości. Środkowa wartość (mediana) poziomu marży z marca była wyższa od tej z lutego o 0,59p.p. Podobnie, jak miesiąc temu najniższe oprocentowanie miały Nordea Bank Polska i Bank BPH.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w CHF

Bank	Oprocentowanie	Marża
Bank BPH	3,75%	3,50%
Nordea Bank Polska	3,75%	3,50%
MultiBank	4,09%	3,80%
mBank	4,09%	3,80%
Alior Bank	4,40%	4,15%
Polbank	4,85%	4,60%
PKO Bank Polski	7,17%	6,92%

Podjęcie decyzji o ewentualnym kredytowaniu przez bank zawsze poprzedzone jest oceną zdolności kredytowej potencjalnego kredytobiorcy. Na podstawie uzyskanych wyników tej oceny, bank podejmuje decyzję o maksymalnej dopuszczalnej kwocie środków kredytowych, którą może otrzymać kredytobiorca. Kwota ta zależy od poziomu dochodów kredytobiorcy, kwoty i waluty kredytu. Z uwagi na brak ryzyka walutowego, zdolność kredytowa najwyżej oceniana jest przy wnioskowaniu o kredyt w walucie krajowej. Kredyty w walutach obcych obciążone są nie tylko ryzykiem kredytowych, lecz także wspomnianym już ryzykiem walutowym, dlatego dostępność ich jest znacznie ograniczona. To oznacza, że przy tych samych warunkach, kredytobiorca otrzyma większą kwotę kredytu złotowego, niż kredytu walutowego.

Z zestawień dopuszczalnych kwot kredytu poszczególnych banków wynika, że przeciętna zdolność kredytowa w przypadku kredytu złotowego dla 4-osobowej rodziny o dochodzie 3,5tys. PLN netto, wynosi 229963PLN. W przypadku kredytów w EUR, tą środkową wartością jest 207tys. PLN, a przy kredytach w CHF 171tys. PLN. Jak kształtuje się maksymalna kwota kredytu w poszczególnych bankach pokazuje poniższa tabela.

Max. zdolność kredytowa 4-os. rodziny, dochód 3,5 tys. zł netto, kredyt w PLN

Bank	Kredyt w PLN
Polbank	261 000 zł
Getin Noble Bank	415 000 zł
Bank Polskiej Spółdzielczości	295 812 zł
Pekao	294 000 zł
Euro Bank	282 344 zł
BOŚ	264 868 zł

Alior Bank	260 400 zł
Pekao Bank Hipoteczny	257 000 zł
Bank BGŻ	248 510 zł
BZ WBK	242 682 zł
Bank Millennium	240 650 zł
BNP Paribas Fortis	229 963 zł
PKO Bank Polski	225 000 zł
Lukas Bank	214 000 zł
Raiffeisen	204 000 zł
ING Bank Śląski	203 761 zł
Allianz Bank Polska	199 531 zł
MultiBank	197 400 zł
Bank Pocztowy	192 644 zł
Citi Handlowy	170 000 zł
mBank	159 774 zł
Nordea Bank Polska	115 800 zł
Bank BPH	110 000 zł

Max. zdolność kredytowa 4-os. rodziny, dochód 3,5 tys. zł netto, kredyt w EUR

Bank	Kredyt w EUR
Getin Noble Bank	300 000 zł
Pekao	256 000 zł
BOŚ	254 065 zł
PKO Bank Polski	225 000 zł
Alior Bank	217 000 zł
Polbank	231 000 zł
Bank BPH	197 000 zł
Raiffeisen	158 000 zł
mBank	122 900 zł
MultiBank	122 900 zł
Nordea Bank Polska	115 700 zł
BZ WBK	82 545 zł

Max. zdolność kredytowa 4-os. rodziny, dochód 3,5 tys. zł netto, kredyt w CHF

Bank	Kredyt w CHF
Alior Bank	217 000 zł
Polbank	231 000 zł
Bank BPH	180 000 zł
PKO Bank Polski	171 000 zł
mBank	122 900 zł

MultiBank	122 900 zł
Nordea Bank Polska	115 700 zł

Z powyższych danych wynika, że Getin Noble Bank jest niekwestionowanym liderem pod względem maksymalnej, dopuszczalnej kwoty kredytu w PLN. Jednocześnie, w dalszym ciągu najmniej środków otrzymamy w Banku BPH, w dodatku o 4tys. PLN mniej, niż w lutym. W przypadku kredytu w EUR, najwięcej jest w stanie zaoferować nam Getin Noble Bank – 300tys. PLN. Najmniej w tej walucie są w stanie udzielić w dalszym ciągu: BZ WBK oraz Nordea Bank Polska i w ich przypadku maksymalne wartości kredytu nie uległy zmianie. Jeśli jednak zależy nam na kredytowaniu w CHF, po kredyt najlepiej udać się do Polbanku, który może postawić nam do dyspozycji maksymalnie 231tys. PLN, czyli o 25,5tys. PLN więcej, niż w lutym.

Ponieważ jednym z czynników, warunkujących maksymalny poziom zdolności kredytowej jest kwota dochodów. Zakładając, że o kredyt wnioskować będzie 4-osobowa rodzina, osiągająca dochód netto, równy 8tys. PLN, analizowane kwoty kredytu zostaną znacznie podwyższone. W marcu, silne złagodzenie wyników oceny zdolności kredytowej widoczne było w Polbanku, który istotnie podwyższył dotychczasowe maksymalne kwoty kredytów względem rodziny zamożnej. I tak, starając się o kredyt w walucie krajowej, w marcu mogliśmy otrzymać kwotę kredytu o 39% wyższą, od jej maksymalnej wartości z lutego. Podobnie wzrosła zdolność kredytowa rodziny o dochodach 8tys. PLN netto, w odniesieniu do kredytu w walutach obcych. W tym przypadku jednak maksymalna, dopuszczalna kwota kredytu wzrosła o ponad 46%, plasując Polbank na pierwszej pozycji pod względem maksymalnej kwoty kredytu w CHF i na drugiej w przypadku kredytu w EUR.

Starając się o kredyt złotowy, w marcu maksymalnie mógł on wynieść 832055PLN. Ta najkorzystniejsza oferta należała do Banku Millennium, który tym samym wyprzedził w tej kategorii Bank Ochrony Środowiska. Spadek z pozycji lidera tego ostatniego jest wynikiem przede wszystkim obniżenia kwoty maksymalnej zdolności kredytowej do poziomu 823048PLN, czyli aż o 37452PLN względem lutego. Oferta przodującego w marcu Banku Millennium jest korzystniejsza od oferty BOŚ tylko o 9007PLN. Jeśli chodzi o najniższą wartość kredytu złotowego, określoną poziomem zdolności kredytowej 4-osobowej rodziny o dochodzie netto 8tys. PLN, to podobnie jak miesiąc temu najbardziej restrykcyjny pod tym względem był Bank BPH, z kwotą 415tys. PLN.

Max. zdolność kredytowa 4-os. rodziny, dochód 8 tys. zł netto, kredyt w PLN

Bank	Kredyt w PLN
Bank Millennium	832 055 zł
BOŚ	823 048 zł
Bank Polskiej Spółdzielczości	811 762 zł
Raiffeisen	761 000 zł
Pekao	743 000 zł

Getin Noble Bank	740 000 zł
Bank Pocztowy	724 658 zł
MultiBank	686 900 zł
Bank BGŻ	686 180 zł
Euro Bank	648 000 zł
BNP Paribas Fortis	642 438 zł
PKO Bank Polski	642 000 zł
Nordea Bank Polska	630 800 zł
ING Bank Śląski	626 960 zł
Allianz Bank Polska	624 140 zł
Alior Bank	595 200 zł
Pekao Bank Hipoteczny	593 000 zł
Citi Handlowy	588 000 zł
BZ WBK	582 436 zł
Polbank	784 000 zł
mBank	555 844 zł
DnB NORD	545 379 zł
Lukas Bank	540 000 zł
Deutsche Bank PBC	455 000 zł
Bank BPH	415 000 zł

Zdolność kredytowa rodzin zamożnych, wnioskujących o kredyt w walucie obcej w większości banków była w marcu obniżona. Choć na pierwszej pozycji maksymalnej kwoty kredytu w EUR pozostał ten sam bank, co miesiąc temu (BOŚ), to kwota ta została obniżona. Złagodzenie wyników oceny zdolności kredytowej widoczne było w marcu, poza wspomnianym już Polbankiem, także w Alior Bank, który podwyższył maksymalne dostępne kwoty kredytu, zarówno w EUR, jak i CHF. Dodatkowo PEKAO podwyższył te kwoty dla kredytu w EUR. Z zestawienia maksymalnych kwot kredytu w poszczególnych walutach wynika, że w marcu rodzina osiągająca dochód netto równy 8tys. PLN w połowie banków mogła liczyć na otrzymanie nie więcej, niż 642tys. PLN – dla kredytu w PLN, 566tys. PLN – dla kredytu w EUR i 496 tys. PLN – dla kredytu w CHF.

Max. zdolność kredytowa 4-os. rodziny, dochód 8 tys. zł netto, kredyt w EUR

Bank	Kredyt w EUR
BOŚ	689 345 zł
Nordea Bank Polska	653 700 zł
Pekao	647 000 zł
PKO Bank Polski	642 000 zł
Bank BPH	597 000 zł
Raiffeisen	597 000 zł
Getin Noble Bank	535 000 zł

DnB NORD	528 468 zł
Alior Bank	496 000 zł
Polbank	688 000 zł
Deutsche Bank PBC	470 000 zł
mBank	427 500 zł
MultiBank	427 500 zł
BZ WBK	396 215 zł

Max. zdolność kredytowa 4-os. rodziny, dochód 8 tys. zł netto, kredyt w CHF

Bank	Kredyt w CHF
Nordea Bank Polska	653 700 zł
Bank BPH	597 000 zł
Alior Bank	496 000 zł
PKO Bank Polski	479 000 zł
Polbank	688 000 zł
mBank	427 500 zł
MultiBank	427 500 zł

W przypadku zdolności kredytowej jednoosobowego gospodarstwa domowego, o dochodach 3,5tys. PLN netto, maksymalne dostępne kwoty kredytów w poszczególnych walutach także są zróżnicowane. Jednak różnice między środkowymi wartościami tych kwot (medianami tych kwot) nie są aż tak znaczne, jak w przypadku rodzin 4-osobowych. Przeciętna zdolność kredytowa singla wynosi 252977 PLN kredytu w PLN, 233150 kredytu w EUR i 217tys. PLN kredytu w CHF. W walucie krajowej zdolność kredytową singla najlepiej ocenia Getin Noble Bank, a tuż za nim BOŚ, oferując ponad 340tys. PLN kredytu. Jeśli wnioskujemy o kredyt w walucie obcej, w przypadku EUR najwięcej otrzymamy w PKO BP (315tys. PLN), a w CHF – w banku BPH (249tys. PLN). Jednocześnie oferta BPH jest najbardziej restrykcyjna dla kredytu w rodzimej walucie, ponieważ umożliwia otrzymanie tylko 175tys. PLN. Najmniej środków kredytowych w walutach obcych udostępnią singlowi mBank i MultiBank, ponieważ tylko 163,2tys. PLN – warto zaznaczyć, że wartości te zostały w marcu obniżone względem lutego.

Max. zdolność kredytowa singla, dochód 3,5 tys. zł netto, kredyt w PLN

Bank	Kredyt w PLN
Getin Noble Bank	345 000 zł
BOŚ	340 354 zł
Bank Millennium	322 841 zł
PKO Bank Polski	315 000 zł
Raiffeisen	306 000 zł
Bank Polskiej Spółdzielczości	303 019 zł
Pekao	277 000 zł

Bank BGŻ	267 540 zł
MultiBank	262 200 zł
Alior Bank	260 400 zł
BZ WBK	254 816 zł
Allianz Bank Polska	252 977 zł
Bank Pocztowy	250 151 zł
Euro Bank	240 328 zł
ING Bank Śląski	235 109 zł
Polbank	239 000 zł
Nordea Bank Polska	224 600 zł
Citi Handlowy	217 000 zł
BNP Paribas Fortis	215 363 zł
mBank	212 228 zł
Lukas Bank	201 000 zł
Pekao Bank Hipoteczny	185 000 zł
Bank BPH	175 000 zł

Max. zdolność kredytowa singla, dochód 3,5 tys. zł netto, kredyt w EUR

Bank	Kredyt w EUR
PKO Bank Polski	315 000 zł
BOŚ	278 636 zł
Bank BPH	260 000 zł
Getin Noble Bank	250 000 zł
Pekao	242 000 zł
Raiffeisen	242 000 zł
Nordea Bank Polska	224 300 zł
Alior Bank	217 000 zł
Polbank	211 000 zł
BZ WBK	173 344 zł
mBank	163 200 zł
MultiBank	163 200 zł

Max. zdolność kredytowa singla, dochód 3,5 tys. zł netto, kredyt w CHF

Bank	Kredyt w CHF
Bank BPH	249 000 zł
PKO Bank Polski	230 500 zł
Nordea Bank Polska	224 300 zł
Alior Bank	217 000 zł
Polbank	211 000 zł
mBank	163 200 zł

MultiBank	163 200 zł
-----------	------------

Podobnie, jak w poprzednim miesiącu, także i w tym nie zostały odnotowane poważniejsze zmiany współczynnika LTV, biorąc pod uwagę zarówno kredytowanie w PLN, EUR i CHF. W przypadku kredytów złotych rozszerzony został stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości przez: HSBC Bank Polska i BNP Paribas Fortis, które podwyższyły współczynnik LTV kolejno z 80% do 90% oraz z 90% do 100%. Banki kredytujące w walutach obcych pozostawiły na tych samych poziomach wartości współczynnika LTV. Podobnie, jak w poprzednim miesiącu, w marcu najwyższy poziom tego współczynnika miały: mBank i MultiBank. Banki te utrzymywały współczynniki LTV na poziomie 110% i to zarówno dla kredytów w PLN, EUR i CHF.

Maksymalny wskaźnik LTV dla kredytów w PLN

Bank	LTV
mBank	110%
MultiBank	110%
Allianz Bank Polska	105%
Alior Bank	100%
Bank BGŻ	100%
BNP Paribas Fortis	100%*
Bank Polskiej Spółdzielczości	100%
BZ WBK	100%
BOŚ	100%
Deutsche Bank PBC	100%
Euro Bank	100%
Lukas Bank	100%
Bank Millennium	100%
Getin Noble Bank	100%
Pekao Bank Hipoteczny	100%
Pekao	100%
PKO Bank Polski	100%
Bank Pocztowy	100%
Citi Handlowy	90%
DnB NORD	90%
HSBC Bank Polska	90%
ING Bank Śląski	90%
Nordea Bank Polska	100%
Polbank	90%
Bank BPH	80%

* dotyczy programu „Rodzina na swoim”, przy pozostałych kredytach współczynnik wynosi 90%.

Maksymalny wskaźnik LTV dla kredytów w EUR

Bank	LTV
mBank	110%
MultiBank	110%
Alior Bank	100%
BOŚ	100%
Deutsche Bank PBC	100%
DnB NORD	90%
PKO Bank Polski	90%
Bank BPH	80%
Getin Noble Bank	80%
Nordea Bank Polska	90%
Polbank	80%
BZ WBK	70%
Pekao	70%

Maksymalny wskaźnik LTV dla kredytów w CHF

Bank	LTV
mBank	110%
MultiBank	110%
Alior Bank	100%
Deutsche Bank PBC	100%
Bank BPH	80%
Nordea Bank Polska	90%
Polbank	80%
PKO Bank Polski	75%

Od 1. kwietnia obowiązują nowe stawki limitów kwotowych za 1m² mieszkania, warunkujące uzyskanie dofinansowania w ramach kredytu rządowego „Rodzina na swoim”. W większości województw poziomy tych wskaźników zostały podwyższone, co wpływa na zwiększenie dostępności kredytu. Od kwietnia, dzięki wyższym limitom, w większości przypadków skorzystać będą mogli z kredytów ci, którzy będą chcieli nabyć nieruchomość po wyższej cenie za 1m², niż to było możliwe jeszcze w marcu. Podniesienie poziomu tych wskaźników jest szczególnie istotne, zwłaszcza dla mieszkańców dużych miast, gdzie ceny mieszkań są najwyższe i coraz trudniej jest znaleźć nieruchomość, której cena mieści się w ustalonym limicie. Poza zmianami powyższych limitów, zmianie uległa także lista banków uczestniczących w tym programie. W marcu, do programu „Rodzina na swoim” przystąpiły: mBank, BNP Paribas Fortis oraz Millennium Bank.

Oprocentowanie i marże kredytów w ramach programu „Rodzina na swoim”

Bank	Oprocentowanie	Marża
Euro Bank	5,92%	1,80%
Bank Pocztowy	6,00%	1,90%
BNP Paribas Fortis	6,09%	1,99%
Alior Bank	6,10%	2,05%
Bank Millennium	6,10%	2,00%
MultiBank	6,14%	2,00%
Pekao	6,18%	1,90%
Bank BGŻ	6,19%	2,00%
BZ WBK	6,20%	2,00%
mBank	6,34%	2,20%
Lukas Bank	6,37%	2,20%
Citi Handlowy	6,42%	2,30%
Allianz Bank Polska	6,65%	2,50%
Bank Polskiej Spółdzielczości	6,67%	2,50%
PKO Bank Polski	6,73%	2,55%
Pekao Bank Hipoteczny	6,82%	2,70%
Getin Noble Bank	7,56%	2,85%
Bank BPH	9,85%	5,75%

Założenia: Kwota kredytu 200 tys. zł, 30%-wkładu własnego

Przeciętne oprocentowanie kredytów w programie „Rodzina na swoim” wynosi 6,27%. Najtańszą ofertą mógł się poszczycić Euro Bank, który jako jedyny ustalił oprocentowanie kredytu poniżej 6%. Prawie wszystkie banki utrzymywały oprocentowanie w granicach 6,00-6,82%, tylko Getin Noble Bank i BPH znacząco przekroczyły tę rozpiętość, ustalając oprocentowanie odpowiednio na 7,56% i 9,85%. Wysoki poziom oprocentowania tego ostatniego banku w ponad połowie budowane jest bardzo wysokim poziomem marży, która wynosi aż 5,75%. W pozostałych bankach, marże kształtowały się w przedziale 1,80-2,85%.

Autor:

Aneta Różga

analityk firmy Expander – Niezależny Doradca Finansowy

WTÓRNY RYNEK MIESZKAŃ W LUTYM 2010

CENY OFERTOWE I TRANSAKCYJNE W I KWARTALE 2010

Dzięki analizie danych gromadzonych przez Expander Advisors, a dotyczących zamkniętych transakcji kupna i sprzedaży uzyskano ceny transakcyjne metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym w największych miastach. W obecnej sytuacji rynkowej, kiedy podaż nieruchomości jest większa od popytu naturalne jest, iż ceny ofertowe są wyższe od transakcyjnych. Wyjątkiem jest Gdynia, gdzie według statystyk cena ofertowa jest o 50 złotych niższa od transakcyjnej. Różnica ta jest jednak niewielka i wynika raczej z innego doboru próby i potencjalnego błędu statystycznego niż z faktu windowania i licytowania ceny przez kupujących.

W pozostałych miastach ceny transakcyjne są o maksymalnie 7% niższe o ofertowych. Potwierdza to powszechną regułę pozostawienia 5-10% marginesu do negocjacji. Należy pamiętać, iż przedstawiane są jak zawsze wartości średnie, co oznacza że w pewnej części przypadków różnice są większe, a czasami nie występują w ogóle.

Zestawienie cen ofertowych i transakcyjnych metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym

	cena ofertowa	cena transakcyjna	% różnica między ceną ofertową a transakcyjną
Wrocław	6 518	6 094	7,0%
Kraków	6 907	6 609	4,5%
Warszawa	8 290	7 744	7,0%
Gdańsk	6 130	5 820	5,3%
Gdynia	6 300	6 351	-0,8%
Poznań	5 777	5 575	3,6%

Źródło: Szybko.pl i Expander

CENY OFERTOWE

Warszawa, Wrocław, Kraków, Poznań, Gdańsk, Gdynia, Sopot

Wskaźnik zmiany średniej ceny w siedmiu polskich aglomeracjach dla ostatniego miesiąca wynosi +0,3%. To zdecydowanie mniej niż styczniu czy lutym i wynika z nieznacznych obniżek cen w 4 miastach: w Gdańsku (-0,3%), Gdyni (-0,3%), Wrocławiu (-0,2%) i Poznaniu (-0,9%). Wzrosty były wyższe, natomiast wystąpiły tylko w trzech lokalizacjach: w Krakowie (0,9%), Warszawie (1,3%) i Sopocie (1,4%).

Wskaźnik zmiany średniej ceny dla całego roku nadal pozostaje ujemny. Cena jest niższa o 4% w Gdyni, o 1,6% w Gdańsku, o 1% w Warszawie i Poznaniu. Niemal na tym samym poziomie co w zeszłym roku pozostaje średnia cena we Wrocławiu (-0,2%). W porównaniu z marcem 2009 średnia cena jest obecnie wyższa w Krakowie o 0,6% i w Sopocie o 4,1%. W przypadku Sopotu najbliższe miesiące mogą przynieść dalsze wzrosty w związku z sezonowym wzrostem zainteresowania mieszkaniami w nadmorskim kurorcie.

ZRÓŻNICOWANIE CEN NA RYNKU WTÓRNYM W ZALEŻNOŚCI OD WIELKOŚCI MIESZKANIA

Średnia to prosty i przejrzysty sposób mierzenia poziomu cen. Należy również do najszerzej, choć wcale nie najlepiej rozumianych wskaźników. Według definicji średnia wyraża typowy poziom wartości cechy, wokół którego skupiają się pozostałe wartości analizowanej cechy. Nie oznacza to oczywiście, że jest to absolutna prawda o analizowanym zjawisku. Pozwala go jednak scharakteryzować i chociażby porównywać.

W przypadku tak niejednorodnego zbioru danych, jakim są mieszkania tym bardziej należy pamiętać, że średnia jest pewnym wyznacznikiem i wskaźnikiem. Sama średnia może różnić się jeśli weźmiemy pod uwagę dodatkowe czynniki i policzymy ją uwzględniając lokalizację, wielkość czy wiek mieszkania. W poniższej analizie prezentowane jest zmienność średniej w uzależnieniu od wielkości mieszkania. W zestawieniu cen mieszkań różnej wielkości, dla 7 miast, widać prawidłowość spadku ceny wraz ze wzrostem metrażu mieszkania. Mieszkania jednopokojowe należą do grupy najdroższych, ich ceny są (w analizowanej grupie miast) o 4% wyższe od średniej. Największa różnica, niemal 10% występuje we Wrocławiu, ponad 5% w Poznaniu i Gdyni, około 4% w Warszawie i Krakowie. Wyjątkiem jest Sopot, gdzie zupełnie inaczej niż w pozostałych lokalizacjach mieszkania małe, 1 i 2 pokojowe w przeliczeniu za metr kwadratowy są tańsze niż mieszkania duże 3 i 4 pokojowe. Jest to oczywiście potwierdzenie faktu, iż generalna reguła nie zawsze precyzyjnie określa rzeczywistość. W przypadku Sopotu mieszkania duże 3 i 4 pokojowe to nieruchomości o podwyższonym standardzie, które mogą być również przeznaczane pod wynajem sezonowy.

Najbliższe cenie średniej są mieszkania dwupokojowe. W przypadku Warszawy, Poznania, Krakowa i Gdyni są o około 2% wyższe od średniej a we Wrocławiu i Gdańsku utrzymują się na tym samym poziomie co średnia. To iż ceny mieszkań dwupokojowych są najbliższe średniej dla danego miasta wynika ze struktury podaży. Około 40% nieruchomości w ofercie to mieszkania 2-pokojowe, kolejne 30% to mieszkania 3-pokojowe i to właśnie te dwie grupy najsilniej kształtują cenę średnią.

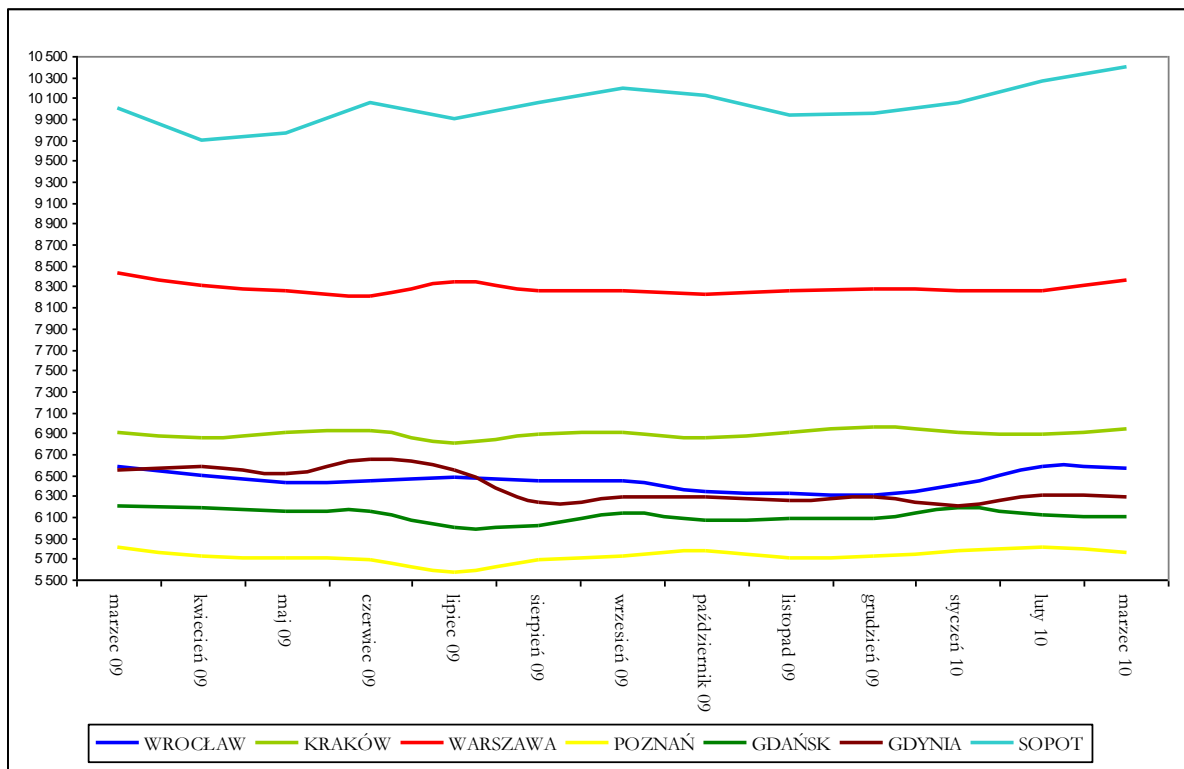
Nie zmienia to jednak faktu, że na rynku wtórnym w większości przypadków za mieszkania o dużym metrażu uzyskuje się niższą cenę za metr i jest to odzwierciedlenie znacznie mniejszego popytu na takie nieruchomości. Duże mieszkania 4-pokojowe są w analizowanych lokalizacjach o 4 do 13% tańsze od średniej, a różnica w złotych w między kawalerką a dużym mieszkaniem sięga nawet 1200 złotych we Wrocławiu.

Podsumowując, warto również zwrócić uwagę na fakt, iż w wielu krajach nie stosuje się przy kalkulacji cen nieruchomości przelicznika ceny metra kwadratowego, a mówi o cenie mieszkania w zależności od liczby pomieszczeń. Wydaje się jednak, że Polacy są przywiązani do takiego sposobu myślenia o wartości nieruchomości i nie zmieni się to w najbliższych latach.

	Cena średnia	Cena 1-pokojowe	Cena 2-pokojowe	Cena 3-pokojowe	Cena 4-pokojowe
WROCLAW	6 570	7 200	6 560	6 500	6 000
KRAKÓW	6 940	7 200	7 120	6 700	6 560
WARSZAWA	8 360	8 720	8 599	8 060	7 880

POZNAŃ	5 750	6 080	5 880	5 650	5 000
GDAŃSK	6 100	6 170	6 100	6 010	5 840
GDYNIA	6 280	6 600	6 400	6 160	5 750
SOPOT	10 400	10 260	10 100	10 860	11 900

Średnie ceny na rynku wtórnym marzec 2009 marzec 2010



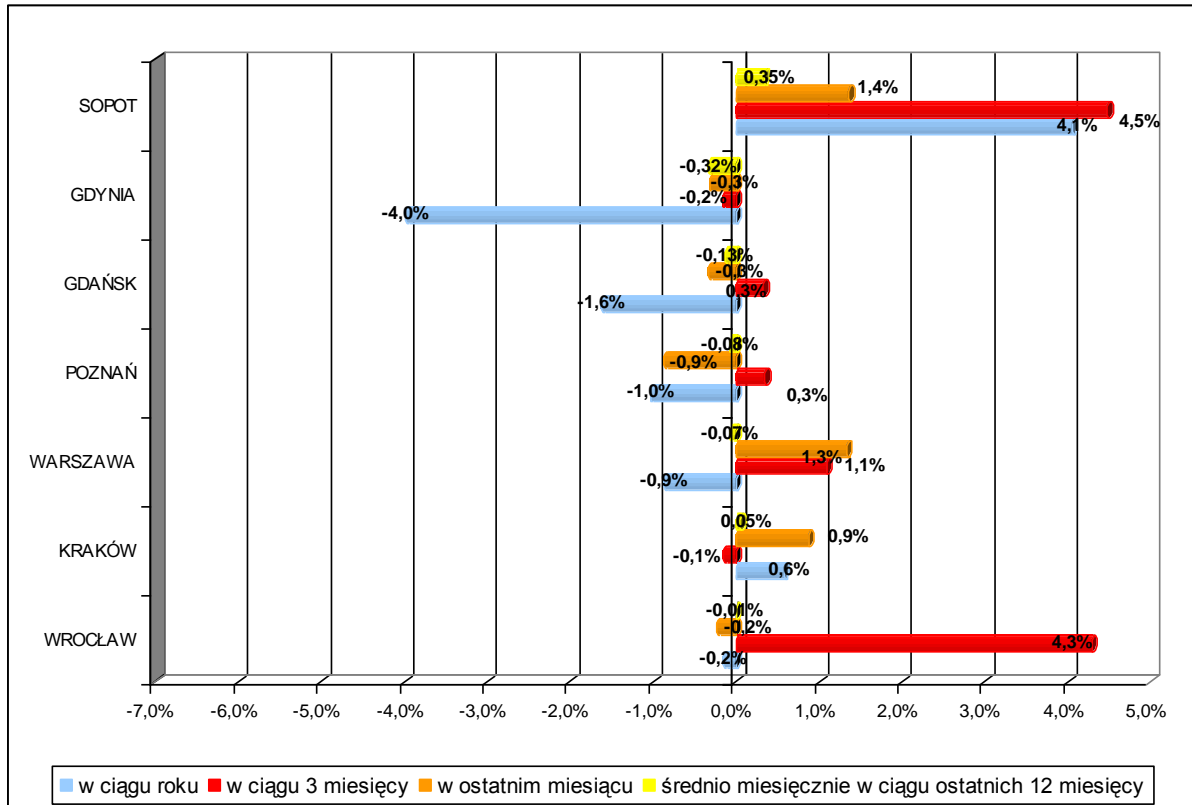
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (zł)

	WROCLAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
marzec 09	6 580	6 900	8 433	5 810	6 200	6 540	9 995
kwiecień 09	6 500	6 850	8 300	5 720	6 189	6 580	9 700
maj 09	6 430	6 911	8 260	5 700	6 152	6 511	9 770
czerwiec 09	6 450	6 920	8 200	5 686	6 150	6 650	10 060
lipiec 09	6 475	6 800	8 335	5 565	5 996	6 550	9 900
sierpień 09	6 435	6 893	8 260	5 695	6 010	6 232	10 062
wrzesień 09	6 440	6 900	8 250	5 720	6 130	6 280	10 192
październik 09	6 345	6 860	8 230	5 780	6 060	6 285	10 115
listopad 09	6 320	6 900	8 250	5 700	6 090	6 260	9 940
grudzień 09	6 300	6 950	8 270	5 730	6 080	6 290	9 954
styczeń 10	6 400	6 900	8 260	5 780	6 180	6 200	10 050
luty 10	6 585	6 880	8 250	5 800	6 120	6 300	10 260
marzec 10	6 570	6 940	8 360	5 750	6 100	6 280	10 400

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Procentowa zmiana średniej ceny mieszkania na rynku wtórnym.



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Łódź, Lublin, Szczecin, Toruń, Opole, Olsztyn, Białystok, Katowice

Wskaźnik zmiany średniej ceny w ośmiu polskich aglomeracjach dla marca 2010 wynosi +0,7%. Jednak w porównaniu z lutym nie wszędzie nastąpił wzrost średniej ceny. W Szczecinie widoczna jest niewielka obniżka rzędu 0,2%, w Olsztynie 0,8%. O zauważalnym wzroście średniej ceny o 2,4%, czyli 100 złotych możemy mówić w przypadku Opola, o ponad 1% wzrosły również średnie ceny w Łodzi, Lublinie i Białymstoku.

W skali roku wskaźnik zmiany średniej ceny jest dodatni i wynosi 2,2%. W 6 na 8 miast średnie ceny w marcu 2010 były wyższe niż w marcu 2009. Jedynie w Szczecinie i Olsztynie średnie ceny pozostają niższe niż przed rokiem, o odpowiednio -3,2% i -2%.

ZRÓŻNICOWANIE CEN NA RYNKU WTÓRNYM W ZALEŻNOŚCI OD WIELKOŚCI MIESZKANIA

W przypadku 8 miast, w których ceny kształtują się na poziomie do 5 000 złotych za metr również możemy zaobserwować spadek ceny za metr wraz ze wzrostem metrażu. Tym razem nie ma już tak drastycznego wyjątku od reguły jak Sopot. Niemniej jednak w Łodzi poziom cen jest bardzo wyrównany a większe mieszkania są tylko minimalnie tańsze w przeliczeniu na metr od kawalerek czy dwupokojowych. Największe natomiast zróżnicowanie cen widoczne jest w Opolu i Białymstoku. Mimo iż analiza kwot bezwzględnych nie daje tak spektakularnych sum jak 1200 złotych różnicy na metrze mieszkania 1 lub 4 pokojowego we Wrocławiu, to w przeliczeniu na procenty zróżnicowanie cen w analizowanej ósemce jest większe niż najdroższych aglomeracjach.

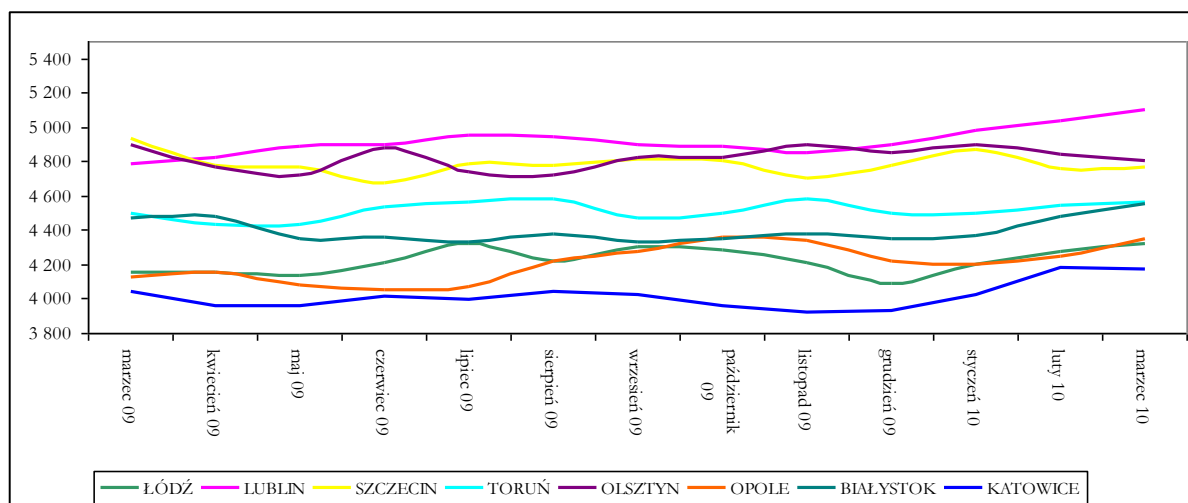
Kawalerki są 4,8% droższe od cen średnich, dwupokojowe o 1%, trzypokojowe są o 2,6% tańsze, a czteropokojowe aż o 7% tańsze na metrze od średniej. W najdroższych aglomeracjach różnice te wynoszą odpowiednio 4%, 0,9%, -1,3%, -4,5%.

Zróżnicowanie cen w zależności od wielkości mieszkania

	Cena średnia	Cena 1-pokojowe	Cena 2-pokojowe	Cena 3-pokojowe	Cena 4-pokojowe
ŁÓDŹ	4320	4360	4360	4300	4300
LUBLIN	5100	5300	5195	5060	4700
SZCZECIN	4770	4970	4790	4730	4460
TORUŃ	4565	4810	4580	4320	4090
OLSZTYN	4800	4870	4810	4590	4300
OPOLE	4350	4800	4500	4150	4000
BIAŁYSTOK	4550	4863	4620	4460	4100
KATOWICE	4140	4270	4100	4050	4000

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Średnie ceny na rynku wtórnym luty 2009 – luty 2010



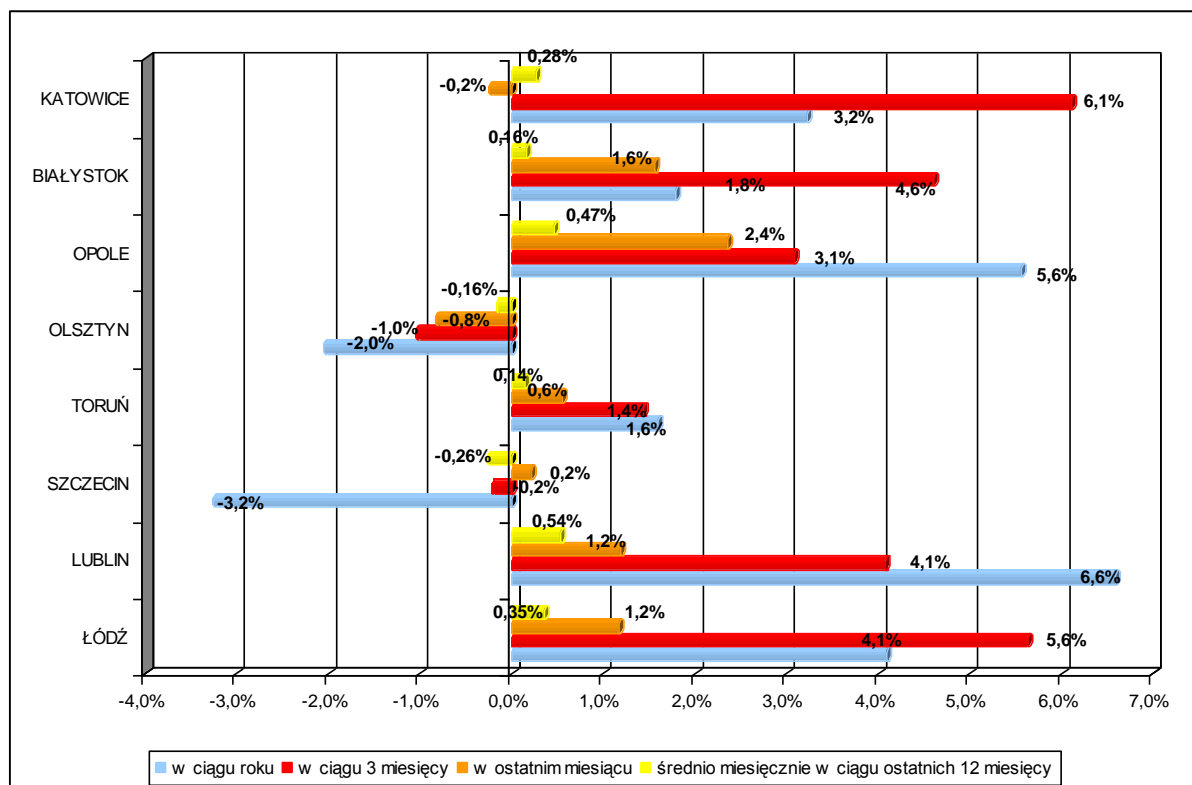
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Średnie ceny mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (zł)

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
marzec 09	4 150	4 785	4 930	4 493	4 900	4 121	4 470	4 040
kwiecień 09	4 150	4 820	4 780	4 430	4 770	4 150	4 478	3 960
maj 09	4 135	4 885	4 765	4 435	4 721	4 080	4 352	3 955
czerwiec 09	4 210	4 900	4 670	4 530	4 880	4 050	4 360	4 015
lipiec 09	4 322	4 953	4 785	4 560	4 741	4 065	4 329	3 997
sierpień 09	4 217	4 941	4 780	4 580	4 719	4 215	4 372	4 045
wrzesień 09	4 300	4 900	4 810	4 470	4 819	4 275	4 330	4 020
październik 09	4 280	4 888	4 805	4 500	4 820	4 355	4 350	3 960
listopad 09	4 210	4 760	4 700	4 600	4 900	4 340	4 380	3 920
grudzień 09	4 090	4 900	4 780	4 500	4 850	4 220	4 350	3 930
styczeń 10	4 126	4 980	4 865	4 500	4 900	4 200	4 370	4 020
luty 10	4 270	5 040	4 760	4 540	4 840	4 250	4 480	4 180
marzec 10	4 320	5 100	4 770	4 565	4 800	4 350	4 550	4 170

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Procentowa zmiana średniej ceny mieszkania na rynku wtórnym



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

RODZINA NA SWOIM
GDZIE NAJŁATWIEJ KUPIĆ NIERUCHOMOŚĆ ZA KREDYT Z DOPLATĄ

Przez wiele miesięcy, w okresie wzrostu cen nieruchomości, rzeczywista dostępność kredytów w ramach programu Rodzina na swoim była znikoma. Na skutek spadku cen, ale przede wszystkim z powodu znacznego wzrostu poziomu ceny metra kwadratowego mieszkania, która kwalifikuje nieruchomość do programu, obecnie można mówić o wysokiej i bardzo wysokiej dostępności kredytów preferencyjnych. W 11-tu na 34 wyodrębnionych rejonów, do programu kwalifikuje się 90 i więcej procent mieszkań dostępnych na rynku.

W takich miastach jak Gdańsk, Bydgoszcz, Toruń, Łódź, Opole, Białystok, Katowice, Olsztyn, Poznań czy Kielce poziom wskaźnika znacznie przekracza poziom średniej ceny w danym mieście. Wyjątkowo mało mieszkań kwalifikuje się do programu w Lublinie (15%), Krakowie (19%) i Warszawie (28%). Mimo wzrostu poziomu wskaźnika dla tych miast o 202 złotych w Lublinie, 314 w Warszawie i 442 złote w Krakowie jest on nadal o kilkaset złotych niższy niż średnie ceny w tych miastach.

Nazwa województwa	Gmina	Wskaźniki w II kw. 2010	% udział mieszkań spełniających kryteria
dolnośląskie	m. Wrocław	6 725	54%
	pozostałe	5 018	67%
kujawsko-pomorskie	m. Bydgoszcz	6 895	90%
	m. Toruń	6 895	88%
	pozostałe	5 655	88%
lubelskie	m. Lublin	4 510	15%
	pozostałe	3 955	58%
lubuskie	m. Gorzów Wielkopolski	4 593	B.D.
	m. Zielona Góra	4 593	75%
	pozostałe	4 029	98%
łódzkie	m. Łódź	6 481	95%
	pozostałe	4 505	96%
małopolskie	m. Kraków	6 497	19%
	pozostałe	4 876	46%
mazowieckie	m. Warszawa	8 014	28%
	pozostałe	6 047	30%
opolskie	m. Opole	6 003	86%
	pozostałe	6 003	79%
podkarpackie	m. Rzeszów	4 822	47%
	pozostałe	4 261	92%
podlaskie	m. Białystok	5 560	90%
	pozostałe	4 756	97%
pomorskie	m. Gdańsk	6 488	60%
	pozostałe	5 438	81%
śląskie	m. Katowice	5 263	86%
	pozostałe	4 654	90%
świętokrzyskie	m. Kielce	5 275	90%

	pozostałe	3 508	91%
warmińsko-mazurskie	m. Olsztyn	6 928	99%
	pozostałe	4 738	86%
wielkopolskie	m. Poznań	6 902	84%
	pozostałe	4 440	36%
zachodniopomorskie	m. Szczecin	4 869	54%
	pozostałe	4 718	46%

Marta Kosińska

Serwis nieruchomości www.szybko.pl

EXPANDER – NIEZALEŻNY DORADCA FINANSOWY



Niezależny Doradca Finansowy

Expander jest największym na rynku niezależnym doradcą finansowym. Na sieć Expandera składa się 51 oddziałów w całej Polsce, w których pracuje ponad 180 doradców finansowych. Expander nie jest częścią grupy kapitałowej, która realizowałaby swoją politykę sprzedażową poprzez tę firmę.

Fundamentalne znaczenie w budowaniu relacji z klientem ma system premiowania doradców, który jest tak skonstruowany, aby dla doradcy Expandera nie miało znaczenia, do jakiego banku skieruje wniosek o kredyt hipoteczny. Expander współpracuje w zakresie oferty kredytowej z 23 bankami, a ponadto łącznie z 30 TFI, towarzystwami ubezpieczeń na życie i innymi partnerami w zakresie produktów oszczędnościowych, inwestycyjnych, emerytalnych i ochronnych. W oddziałach

Expandera można zaciągnąć kredyt hipoteczny, kredyt oferowany w ramach programu „Rodzina na swoim”, a także kredyt refinansowy, konsolidacyjny i pożyczkę gotówkową. Dostępność wszystkich tych produktów w jednym miejscu pozwala stworzyć pełny model finansów osobistych. Każdy klient po przyjeździe do oddziału Expandera, w przyjaznej atmosferze, otrzyma rekomendację najlepszych ofert i wybierze produkt najlepiej dostosowany do swoich potrzeb. Właścicielem 60% udziałów w Expanderze jest konsorcjum funduszy private equity zarządzane przez Innova Capital, a pozostałych 40% GE Money.

SERWIS SZYBKO.PL



Skala możliwości, jaką daje Internet jest nieporównywalna z żadnym innym medium. Dostęp do milionów Internatów przy jednoczesnym braku ograniczeń czasowych stawia Internet na lepszej pozycji niż telewizję.

[Szybko.pl](http://www.szybko.pl) jako jeden z największych polskich serwisów nieruchomości nieustannie pracuje nad zwiększeniem liczby osób, które zapoznają się z ofertami sprzedaży i wynajmu nieruchomości oraz danymi i analizami rynku. W chwili obecnej istnieje sieć portali tematycznych, specjalizujących się w obrocie różnymi typami nieruchomości czy też skierowanych do określonych grup osób. Są to:

www.szybko.pl

www.szybkowynajem.pl

www.szybkokomercyjne.pl

www.bezpośrednio-nieruchomosci.pl

www.szybkostancje.pl

www.dom.money.pl

www.nieruchomosci.zumi.pl

www.students.pl, www.studentnews.pl

W październiku 2009 uruchomione zostały dwa portale anglojęzyczne: www.property-in-poland.pl oraz www.commercial-realestate.pl. Oferty z [szybko.pl](http://www.szybko.pl) są bez żadnych dodatkowych kosztów tłumaczone i umieszczane w obu tych portalach. W ten sposób oferty dotrą do zagranicznych inwestorów, osób przyjeżdżających do pracy w Polsce, studentów zagranicznych, turystów.

W styczniu 2010 na polski rynek wszedł największy irlandzki serwis nieruchomości daft.ie. Nowy serwis daft.pl powstaje w ścisłej współpracy z Szybko.pl – ogłoszenia na daft.pl pojawiają się tylko i wyłącznie za pośrednictwem serwisu www.szybko.pl. Współpraca z grupą Daft pozwoli na umocnienie pozycji Szybko.pl na polskim rynku i dotarcie do nowej grupy Internautów – ponad miliona Polaków, którzy wyemigrowali na Wyspy Brytyjskie i świetnie znają markę Daft.