

# POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Luty 2011



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

**SZYBKO.pl**

**metrohouse**  
sprawdzone nieruchomości

**expander**  
Niezależny Doradca Finansowy

## KREDYTY HIPOTECZNE

Styczniowa decyzja Rady Polityki Pieniężnej o podwyższeniu stóp procentowych nie pozostała bez wpływu stawkę WIBOR, która wzrosła w styczniu z 3,95% do 4,09%. W tym samym czasie większość banków nie zmieniała marż kredytowych. W rezultacie przeciętna (mediana) marża kredytów w złotych pozostała na poziomie 1,6%, a przeciętne oprocentowanie nieznacznie wzrosło (z 5,54% do 5,58%). Wzrost WIBOR-u wystarczył jednak, aby zmienić czołówkę banków oferujących najniższe oprocentowanie. Obecnie są to ING Bank Śląski, Euro Bank i HSBC.

Należy jednak dodać, że styczeń przyniósł kilka zmian w wysokości marż kredytów w złotych. Podobnie jak w poprzednich miesiącach więcej było jednak obniżek. Wprowadziły je Pekao Bank Hipoteczny (o 1 p.p.), BGŻ (o 0,3 p.p.) oraz Polbank (o 0,2 p.p.). W tym pierwszym banku marża spadła aż o 1 p.p. (z 2,5% do 1,5%). Należy jednak zaznaczyć, że tak duża zmiana wynika z tego, że wcześniej, czyli w grudniu marża wzrosła z 1,75% do 2,5%, aby teraz ponownie spaść. W porównaniu do grudnia spadek wynosi więc zaledwie 0,25 p.p. Na podwyższenie marży zdecydował się natomiast tylko Alior Bank (o 0,3 p.p.).

Nieliczne zmiany pojawiły się również w przypadku kredytów w euro. Polbank i Deutsche Bank obniżyły marże o 0,3 p.p. Dzięki temu ten ostatni wskoczył drugą pozycję po względem oprocentowania. Liderem cały czas pozostaje DnB Nord w którym wynosi ono tylko 2,6%. Podobnie jak w przypadku kredytów w złotych podwyżkę marży wprowadził tylko jeden bank – Alior (o 0,6 p.p.). Przeciętna (mediana) marża pozostała jednak na tym samym poziomie - 2,36%.

## Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w PLN

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

| Bank                  | Oprocentowanie | Marża |
|-----------------------|----------------|-------|
| ING Bank Śląski       | 5,21%          | 1,05% |
| Euro Bank             | 5,23%          | 1,30% |
| HSBC Bank Polska      | 5,25%          | 1,30% |
| Deutsche Bank PBC     | 5,37%          | 1,30% |
| BZ WBK                | 5,42%          | 1,35% |
| Raiffeisen Bank       | 5,43%          | 1,49% |
| Bank BPH              | 5,47%          | 1,40% |
| Citi Handlowy         | 5,47%          | 1,40% |
| Bank Pekao            | 5,53%          | 1,59% |
| Millennium            | 5,55%          | 1,60% |
| Lukas Bank            | 5,55%          | 1,70% |
| BNP Paribas Fortis    | 5,57%          | 1,50% |
| mBank                 | 5,57%          | 1,50% |
| Multibank             | 5,57%          | 1,50% |
| Allianz               | 5,59%          | 1,50% |
| Bank Poczty           | 5,67%          | 1,60% |
| Alior Bank            | 5,69%          | 1,60% |
| PKO Bank Polski       | 5,71%          | 1,62% |
| Kredyt Bank           | 5,75%          | 1,80% |
| Pekao Bank Hipoteczny | 5,82%          | 1,50% |
| Nordea Bank           | 5,99%          | 1,90% |

|                            |       |       |
|----------------------------|-------|-------|
| BOŚ                        | 6,02% | 1,70% |
| BGŻ                        | 6,12% | 1,80% |
| Getin Bank                 | 6,16% | 2,30% |
| Polbank                    | 6,17% | 2,10% |
| DnB Nord                   | 6,19% | 2,25% |
| BPS                        | 6,22% | 2,30% |
| Mazowiecki Bank Regionalny | 7,08% | 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 |
|--------------------|----------------|-------|
| DnB Nord           | 2,60%          | 1,60% |
| Deutsche Bank PBC  | 2,93%          | 1,90% |
| Multibank          | 2,99%          | 2,00% |
| Raiffeisen Bank    | 3,00%          | 1,99% |
| mBank              | 3,05%          | 2,00% |
| BZ WBK             | 3,15%          | 2,15% |
| Nordea Bank        | 3,37%          | 2,30% |
| PKO Bank Polski    | 3,43%          | 2,36% |
| Kredyt Bank        | 3,51%          | 2,50% |
| Polbank            | 3,56%          | 2,50% |
| Lukas Bank         | 3,64%          | 2,60% |
| BNP Paribas Fortis | 4,07%          | 1,50% |
| Alior Bank         | 4,16%          | 3,30% |
| Bank BPH           | 4,21%          | 3,20% |
| Bank Pekao         | 4,49%          | 3,50% |
| BOŚ                | 4,53%          | 3,20% |
| Getin Bank         | 5,85%          | 4,80% |

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

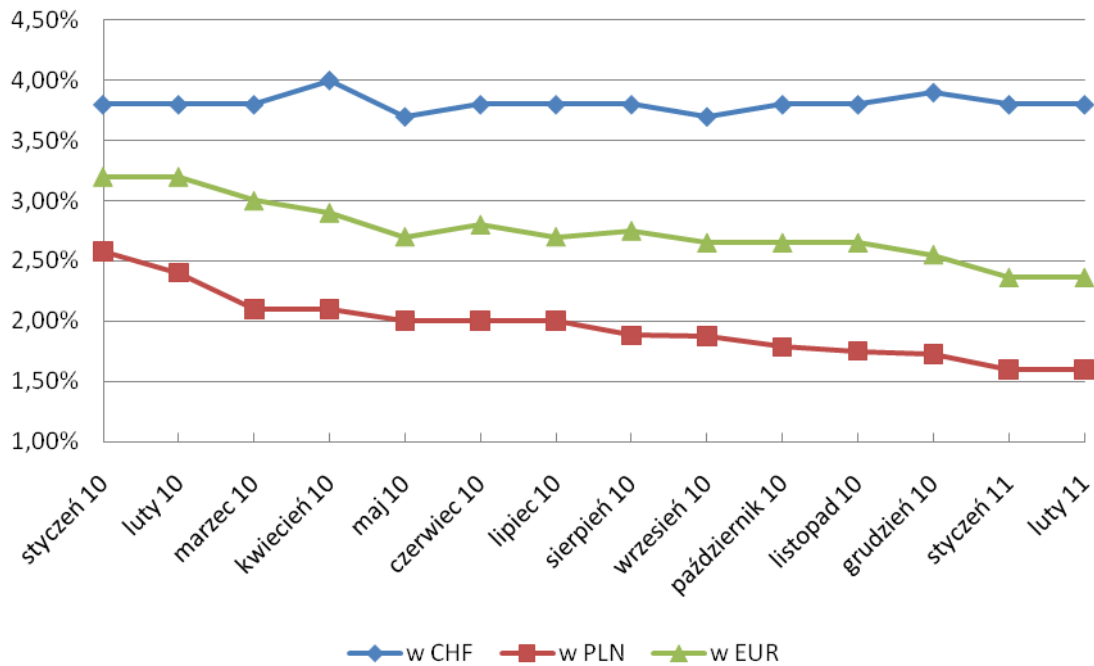
## Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w CHF

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

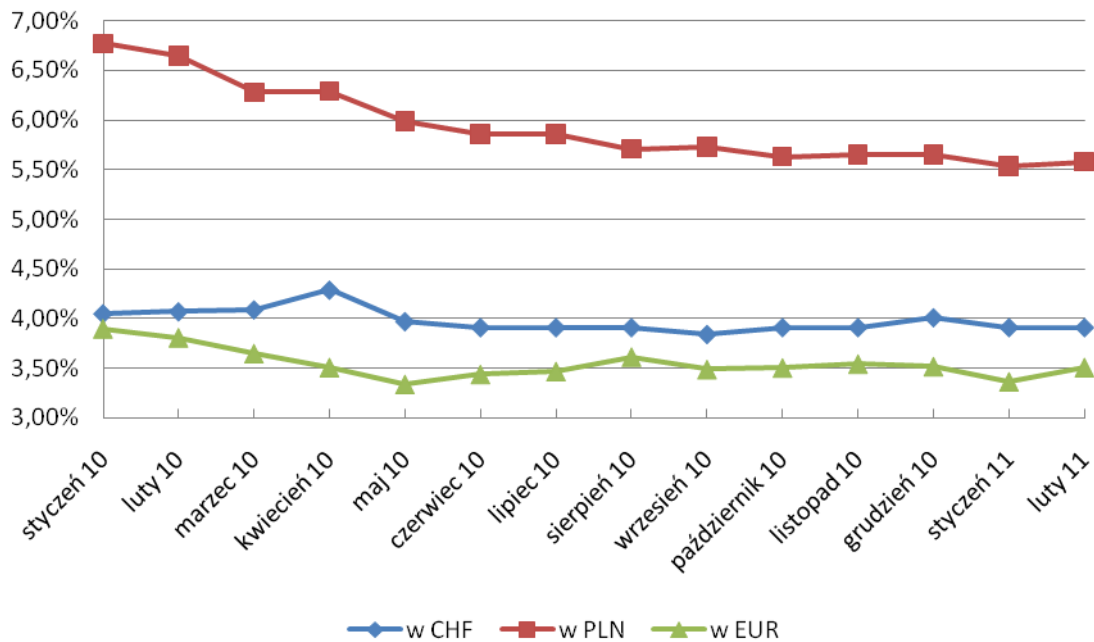
| Bank            | Oprocentowanie | Marża |
|-----------------|----------------|-------|
| Bank BPH        | 2,77%          | 2,60% |
| Nordea Bank     | 2,87%          | 2,70% |
| Polbank         | 3,77%          | 3,60% |
| mBank           | 3,91%          | 3,80% |
| Multibank       | 3,91%          | 3,80% |
| Alior Bank      | 4,37%          | 4,20% |
| PKO Bank Polski | 6,93%          | 6,76% |

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

## Marże kredytów hipotecznych



## Oprocentowanie kredytów hipotecznych



## CENY OFERTOWE

Sytuacja na rynku nieruchomości w styczniu nie rozwinęła się po myśli sprzedających. Wprawdzie podjęto decyzję o ograniczeniu programu Rodzina na swoim do mieszkań z rynku pierwotnego, nie wpłynęło to jednak na taki wzrost popytu na rynku wtórnym, który skutkowałby wzrostem cen. Co więcej w niemal wszystkich lokalizacjach średnie ceny ofertowe są niższe niż w grudniu 2010. W styczniu 2011 średnie ceny ofertowe w 15 polskich miastach były niższe o 0,9% niż w grudniu 2010. Z tendencji spadkowej wyłamały się jedynie: Szczecin, Toruń, Katowice.

W największym stopniu o 3,3% w ciągu miesiąca spadła średnia cena ofertowa w Białymstoku, o 2,4% w Łodzi, o 1,9% w Gdańsku. Warto odnotować jest również fakt, iż w 6 miastach aktualne ceny ofertowe są niższe niż przed rokiem. Największa różnica dotyczy Olsztyna, gdzie styczniowa cena jest niższa o 6,9% niż w styczniu 2010. W Katowicach metr kwadratowy mieszkania na rynku wtórnym jest o 2,5% tańszy, w Szczecinie o 2,2%, w Sopocie 1,1%, a w Toruniu o 0,4%.

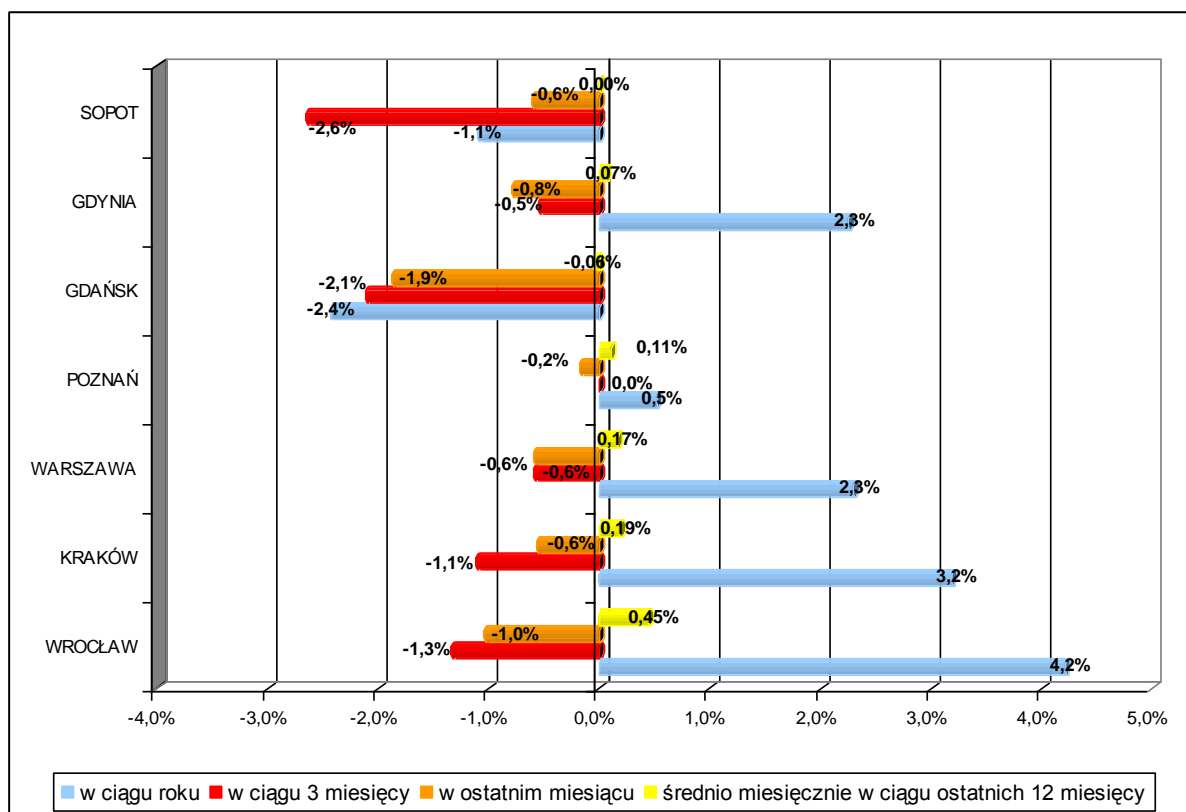
Ponieważ o zmianach w programie Rodzina na swoim dowiedzieliśmy się w połowie stycznia można nadal liczyć na większą liczbę zainteresowanych kupnem mieszkań z rynku wtórnego w lutym i marcu. Jednak nawet zwiększony popyt nie powinien spowodować wzrostu cen ofertowych.

### Średnie ceny ofertowe mieszkań I 2010-I 2011

|                | WROCŁAW | KRAKÓW | WARSZAWA | POZNAŃ | GDAŃSK | GDYNIA | SOPOT  |
|----------------|---------|--------|----------|--------|--------|--------|--------|
| 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 |
| kwiecień 10    | 6 660   | 7 090  | 8 415    | 5 780  | 6 125  | 6 370  | 10 115 |
| maj 10         | 6 714   | 7 110  | 8 445    | 5 770  | 6 100  | 6 330  | 10 180 |
| 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  |

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

## Zmiany średnich cen ofertowych

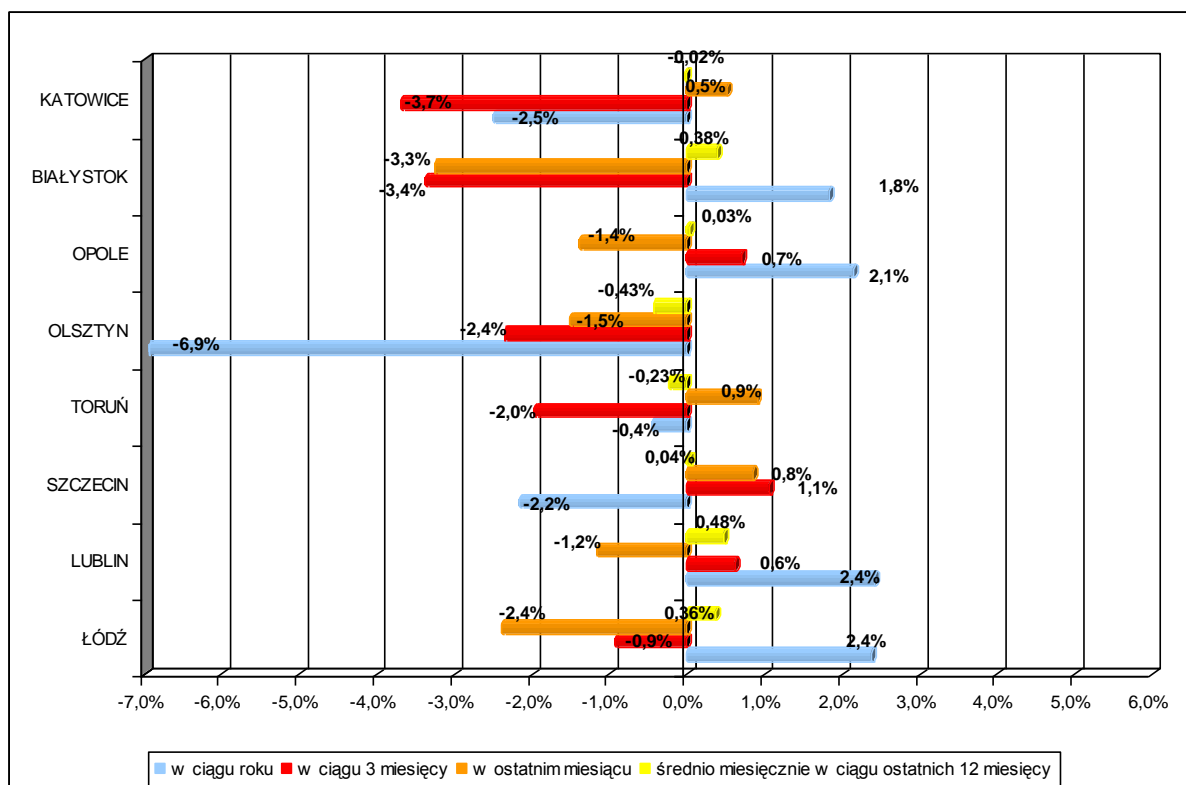


## Średnie ceny ofertowe mieszkań I 2010-I 2011

|                | ŁÓDŹ  | LUBLIN | SZCZECIN | TORUŃ | OLSZTYN | OPOLE | BIAŁYSTOK | KATOWICE |
|----------------|-------|--------|----------|-------|---------|-------|-----------|----------|
| 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    |
| kwiecień 10    | 4 330 | 5 060  | 4 830    | 4 540 | 4 820   | 4 470 | 4 610     | 4 120    |
| maj 10         | 4 270 | 5 030  | 4 840    | 4 610 | 4 760   | 4 400 | 4 600     | 4 110    |
| 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    |

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

## Zmiany średnich cen ofertowych



**Marta Kosińska**

Serwis Szybko.pl

[marta.kosinska@szybko.pl](mailto:marta.kosinska@szybko.pl)

## CENY TRANSAKCYJNE

Końcówka roku, która nie jest historycznie okresem najbardziej obfitującym z transakcje, tym razem zaskoczyła dużą liczbą podpisanych umów sprzedaży. Jednym z powodów takiej sytuacji były zapowiedzi zmian w programie Rodzina na swoim, które dopiero w połowie stycznia zostały zatwierdzone przez Radę Ministrów. Najbardziej istotne dotyczą znacznego obniżenia limitów cenowych wskutek zmiany mnożnika (z 1,4 na 1,1), ograniczenia dopłat tylko do rynku pierwotnego oraz braku zgody na rozszerzenie programu na jednoosobowe gospodarstwa domowe.

Jako, że zmiany wejdą w życie nie wcześniej niż na początku II kwartału, na rynku wtórnym obserwujemy kontynuację zeszłorocznego trendu zakupowego, gdzie dominantę stanowią mieszkania spełniające limity cenowe programu Rodzina na swoim.

### Porównanie cen ofertowych i transakcyjnych

| Miasto   | Średnia cena ofertowa z okresu XI 2010 – I 2011 | Średnia cena transakcyjna z okresu XI 2010 – I 2011 | Różnica pomiędzy ceną transakcyjną a ofertową | Średnia cena nabywanego mieszkania | Średni metraż nabywanego mieszkania |
|----------|---|---|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| Wrocław  | 6703  | 5763  | 14 proc.                                      | 326 600 zł                         | 57,2 m kw.                          |
| Kraków   | 7160  | 6573  | 8,2 proc.                                     | 335 000 zł                         | 51,9 m kw.                          |
| Warszawa | 8488  | 7786  | 8,3 proc.                                     | 403 700 zł                         | 51,8 m kw.                          |
| Poznań   | 5802  | 5273  | 9,1 proc.                                     | 295 000 zł                         | 57 m kw.                            |
| Gdańsk   | 6098  | 5415  | 11,2 proc.                                    | 278 000 zł                         | 52 m kw.                            |
| Gdynia   | 6367  | 5346  | 16 proc.                                      | 277 000 zł                         | 51,2 m kw.                          |
| Łódź     | 4300  | 4123  | 4,1 proc.                                     | 203 000 zł                         | 48,6 m kw.                          |

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Ceny ofertowe na podstawie danych Szybko.pl, ceny transakcyjne na podstawie transakcji dokonanych przez Metrohouse & Partnerzy i transakcji realizowanych przez klientów doradców firmy Expander.

Analiza cen ofertowych portalu Szybko.pl oraz danych transakcyjnych z bazy Expandera i Metrohouse wskazują na duże zróżnicowanie proporcji pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi. Spośród siedmiu analizowanych miast najmniejsza różnica dotyczy Łodzi, gdzie wynosi 4,1 proc. Z kolei największą dysproporcję można zaobserwować w Gdyni i we Wrocławiu. W tym przypadku oczekiwania sprzedających są znacznie wyższe niż poziom cenowy przeprowadzanych na rynku transakcji. Różnica wynosi odpowiednio 16 i 14 proc. W pozostałych miastach różnica kształtuje się na poziomie od 8,2 proc. do 11,2 proc.

Różnica między cenami ofertowymi i transakcyjnymi wynika m.in. z wystawiania przez sprzedających cen z marginesem na negocjacje, a czasem po prostu niepoprawnej kalkulacji ceny, czy nadmiernych oczekiwań względem kwoty, jaką można uzyskać za nieruchomość. Wskaźnik ten przede wszystkim jednak pokazuje jak bardzo aktualna oferta na rynku odstaje od preferencji i przeciętnych możliwości nabywczych klientów dokonujących transakcje. Utrzymująca się duża liczba transakcji z najtańszego segmentu mieszkań (wielka płyta) ma znaczący wpływ na różnice w cenach ofertowych i transakcyjnych.

Analiza rynku warszawskiego i gdańskiego wskazuje, że w ofercie dominują mieszkania z najdroższego segmentu, zbudowane po 2000 roku (33,7 proc. w Gdańsku i 30,3 proc. w Warszawie), podczas gdy np. w stolicy największy odsetek sfinalizowanych transakcji dotyczy mieszkań budowanych między 1970 a 1990 rokiem (35,4 proc.). Natomiast w Gdańsku liczba sprzedanych mieszkań w budynkach z wielkiej płyty kształtuje się na bardzo zbliżonym poziomie do sprzedaży mieszkań z segmentu postdeweloperskiego.

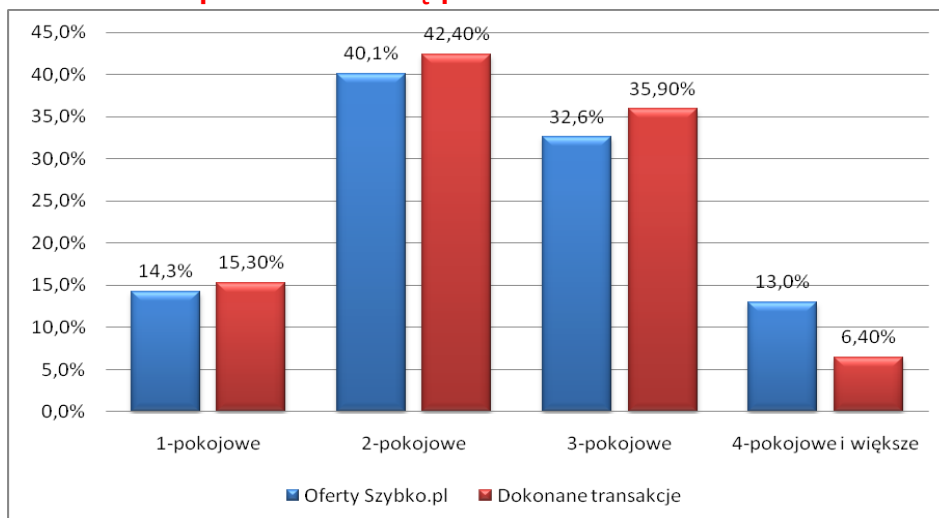


## Porównanie oferty rynkowej i dokonanych transakcji - Gdańsk

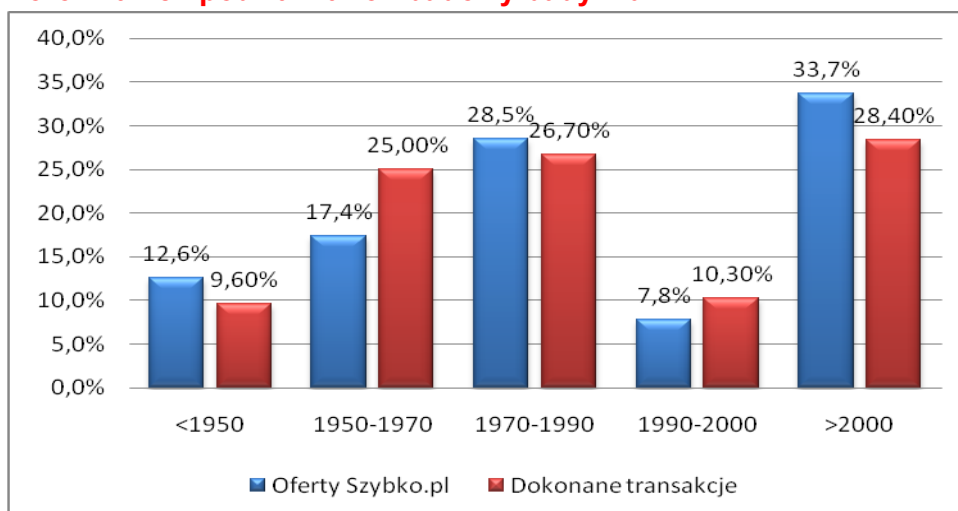
Porównując obecną ofertę rynkową z dokonanymi transakcjami można zauważyć, że największe dysproporcje występują w przypadku największych mieszkań. W Gdańsku 13 proc. ofert na rynku to mieszkania posiadające co najmniej 4 pokoje, podczas, gdy w grupie analizowanych transakcji tylko 6,4% dotyczy takich mieszkań. Warto zwrócić uwagę na stosunkowo wysoki udział w transakcjach mieszkań trzypokojowych i zaledwie 15,3-procentowy odsetek transakcji na mieszkaniach jednopokojowych.

Nadal największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania wybudowane po 2000 r., które stanowią 28,4 proc. obrotu na rynku wtórnym w Gdańsku. Jednocześnie w ofercie obserwujemy wysoką podaż tego typu mieszkań - 33,7 proc. Nieco mniejszy odsetek dotyczy mieszkań wybudowanych w latach 1970-1990, z których większość znajduje się w budynkach z wielkiej płyty. Statystyki sprzedażowe świadczą o tym, że lokale te są także chętnie wybierane przez nabywców (26,7 proc. ogółu transakcji).

### Porównanie - podział na liczbę pokoi



### Porównanie - podział na rok budowy budynku

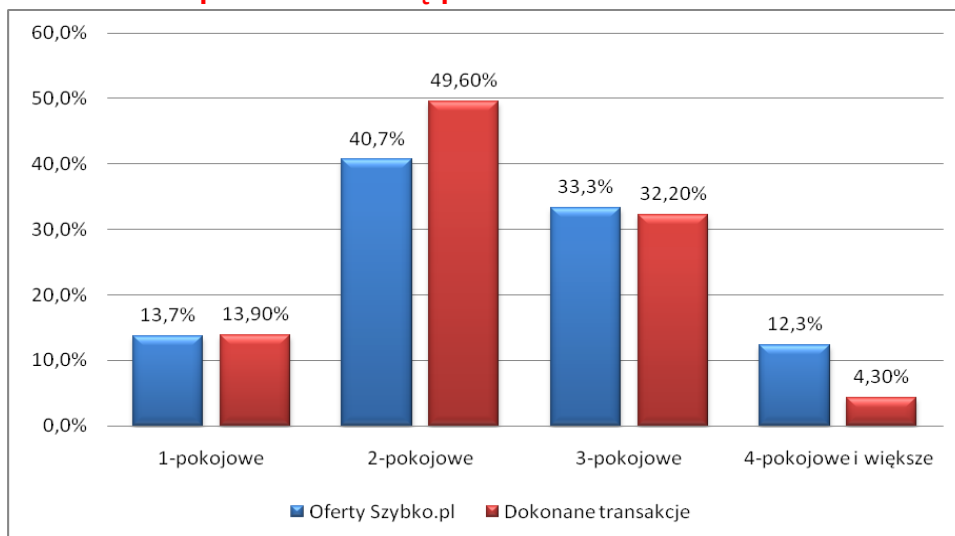


## Porównanie oferty rynkowej i dokonanych transakcji - Warszawa

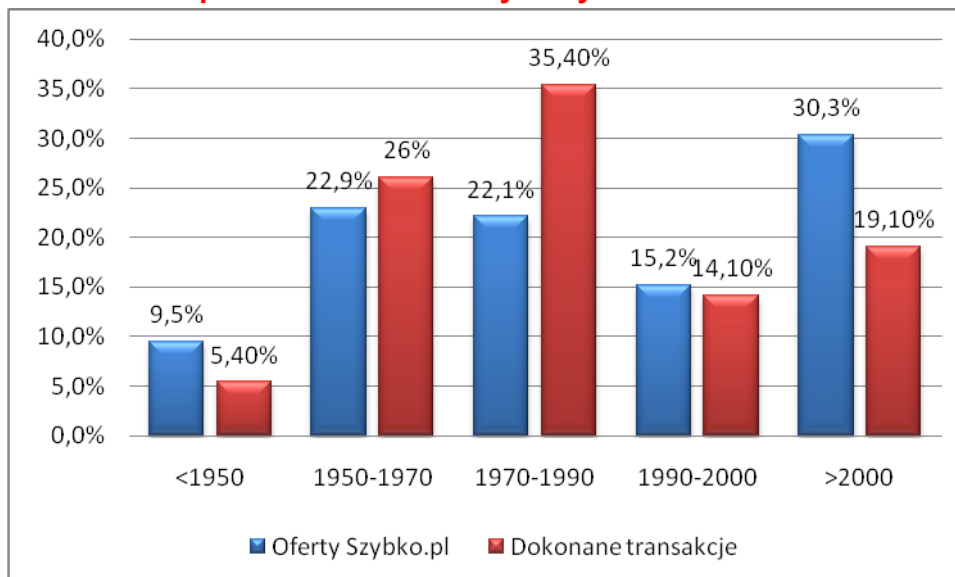
W Warszawie co druga transakcja dotyczy mieszkań dwupokojowych, natomiast oferta lokali z największego segmentu powierzchniowego cieszy się znikomym zainteresowaniem. Jedynie 4,3 proc. transakcji dotyczyło mieszkań czteropokojowych i większych, podczas gdy w ofercie portalu Szybko.pl odnajdziemy takie mieszkania stanowią 12,3 proc. wszystkich ogłoszeń.

Początek roku najczęściej obfitował w transakcje na mieszkaniach wybudowanych w latach 1970-1990 (35,4 proc.). Bardzo popularny zazwyczaj segment mieszkań wybudowanych po 2000 r. ustąpił tym razem miejsca mieszkaniom z lat 50-tych i 60-tych. Pomimo wysokiej podaży mieszkań z grupy post deweloperskiej zaledwie 19,1 proc. transakcji dotyczyło najnowszych mieszkań.

## Porównanie - podział na liczbę pokoi



## Porównanie - podział na rok budowy budynku



# RAPORT

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

Raport powstaje dzięki współpracy:

