POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Czerwiec 2011

RAPORT

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

SZYBKO.pl

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

W SKRÓCIE

- **W maju 2011 ceny ofertowe mieszkań przestały spadać. Zjawisko to należy uznać za chwilowe, a jego przyczyną jest kołowrotek zmian w zasadach działania programu Rodzina na swoim**
- **Wraz z wprowadzeniem modyfikacji do programu należy spodziewać się znacznego spadku popytu. Drożejące kredyty i brak stymulacji w postaci programu spowodują powrót obniżek cen mieszkań**
- **Zainteresowanie kupujących przede wszystkim ofertą spełniającą kryteria programu RNS widoczne jest w zmianie struktury cenowej podaży. W największych aglomeracjach zniknęła z rynku duża część mieszkań, na które można było uzyskać kredyty z dopłatą**
- **W Łodzi średnia cena transakcyjna spadła poniżej 4000 zł za m kw.**
- **W Gdańsku różnice pomiędzy średnimi cenami transakcyjnymi a ofertowymi wynoszą już tylko 2,3 proc.**
- **Kawalerki najpopularniejsze w Łodzi i Krakowie - w tych miastach co piąte sprzedawane mieszkanie ma jeden pokój**
- **Maj przyniósł obniżki marż kredytów w złotych, ale również podwyżki wśród kredytów w euro**
- **Najniższa marża wśród badanych przez nas kredytów w złotych spadła do 0,8% - taką ofertę wprowadził Bank Nordea**
- **Polbank wycofał ze swojej oferty kredyty we frankach. Obecnie już tylko 6 banków udziela tego typu kredytów**

KREDYTY HIPOTECZNE

W maju po raz kolejny spadł przeciętny poziom marż kredytów w złotych. Stało się to m. in. za sprawą Banku Nordea, który na tyle istotnie poprawił swoją ofertę, że trafił do czołówki ofert. Bank ten bardzo istotnie obniżył marżę – z 1,4% do 0,8%. Nowa wartość jest najniższa na rynku nie licząc promocji takich jak w DnB Nord czy BNP Paribas, w których marża jest jeszcze niższa, ale tylko w pierwszym roku lub pierwszych trzech latach spłaty. Warto również wspomnieć o dwóch innych obniżkach – w ING Banku Śląskim i BGŻ. W tym pierwszym nowa marża wynosi 0,85%, a więc jest minimalnie wyższa niż w Nordei. Natomiast BGŻ jest wart uwagi, gdyż podobnie jak Nordea obniżył marżę aż o 0,6 p.p. W jego przypadku nowa marża jest jednak istotnie wyższa - wynosi 1,2%.

Niestety maj przyniósł też podwyżki marż. Najbardziej dotknęły one kredytów w euro, gdyż aż trzy banki (Alior, BOŚ, i Polbank) zdecydowały się na takie posunięcie, podczas gdy symboliczną obniżkę wprowadził tylko jeden (Getin Noble Bank). Warta zauważenia jest zmiana oferty w Alior Banku, który podwyższył marżę nie tylko w euro. Marża kredytu w złotych także wzrosła - z 0,9% do 1,2%. Największa podwyżka w Aliorze dotyczy jednak kredytów we frankach – o 0,45 p.p. (z 3,70% do 4,15%). Warto też wspomnieć o sytuacji w Polbanku. Nie tylko podwyższył on marżę w euro, ale także całkowicie wycofał swoja ofertę kredytów we frankach. W rezultacie obecnie kredyt w szwajcarskiej walucie można uzyskać tylko w 6 bankach.

O ile jednak w kwestii marż pojawiło się kilka dobrych informacji, to gorzej wyglądają zmiany oprocentowania. Mimo, że przeciętna marża badanych przez nas kredytów w złotych spadła z 1,4% do 1,3%, to przeciętne oprocentowanie jest wyższe niż przed miesiącem – wzrosło z 5,65% do 5,75%. Dodatkowo w przyszłym miesiącu może wzrosnąć po raz kolejny, gdyż część banków dokona aktualizacji stawki bazowej po drugim kwartale. W przypadku kredytów w euro, ze względu na opisane wcześniej podwyżki, wzrosła i przeciętna marża (z 2% do 2,05%) i przeciętne oprocentowanie (z 3,24% do 3,41%). Natomiast przypadku kredytów we frankach tradycyjnie nic się nie zmieniło.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w PLN

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

Bank	Oprocentowanie	Marża
HSBC Bank Polska	5,18%	0,99%
Euro Bank	5,19%	1,00%
Nordea Bank	5,25%	0,80%
DnB Nord	5,30%	1,00%
BZ WBK	5,44%	0,99%
ING Bank Śląski	5,46%	0,85%
Bank BPH	5,55%	1,10%
Millennium	5,64%	1,19%
Alior Bank	5,65%	1,20%
Lukas Bank	5,65%	1,20%
Citi Handlowy	5,65%	1,20%
Raiffeisen Bank	5,69%	1,50%
BNP Paribas	5,74%	1,29%
Deutsche Bank PBC	5,75%	1,30%
Bank Pocztowy	5,75%	1,30%
BGŻ	5,81%	1,20%

Kredyt Bank	5,85%	1,40%
Bank Pekao	5,85%	1,59%
PKO Bank Polski	5,92%	1,47%
Getin Noble Bank	5,93%	1,84%
Multibank	5,95%	1,50%
Pekao Bank Hipoteczny	5,95%	1,50%
mBank	5,95%	1,50%
Polbank EFG	6,10%	1,80%
BOŚ	6,31%	1,70%
Gospodarczy Bank Wielkopolski	6,39%	2,10%
BPS	6,48%	2,30%
Mazowiecki Bank Regionalny	7,33%	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	2,64%	1,60%
DnB Nord	3,00%	1,60%
Nordea Bank	3,13%	1,70%
Polbank EFG	3,22%	1,80%
Raiffeisen Bank	3,32%	2,10%
Deutsche Bank PBC	3,34%	1,90%
Multibank	3,34%	2,00%
mBank	3,38%	2,00%
Kredyt Bank	3,43%	2,00%
Alior Bank	3,53%	2,15%
BZ WBK	3,53%	2,15%
PKO Bank Polski	3,79%	2,36%
Bank BPH	4,58%	3,20%
BOŚ	4,91%	3,20%
Getin Noble Bank	5,70%	4,65%

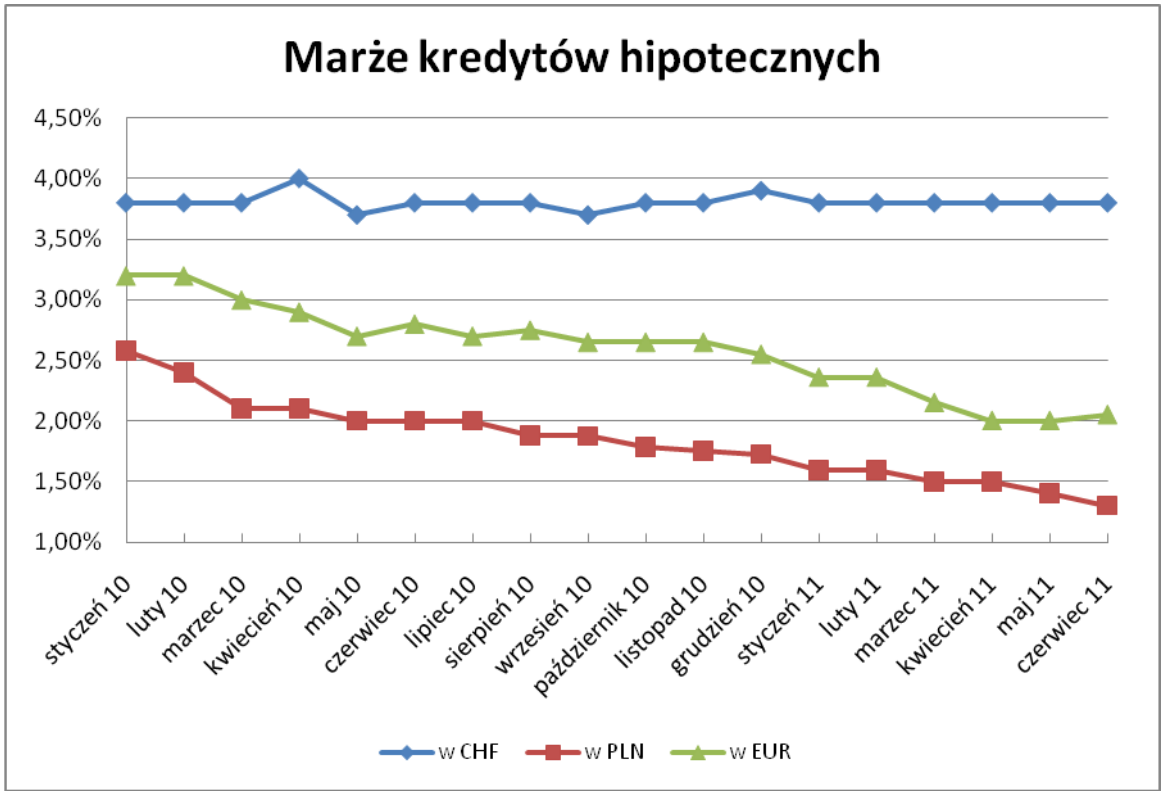
Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

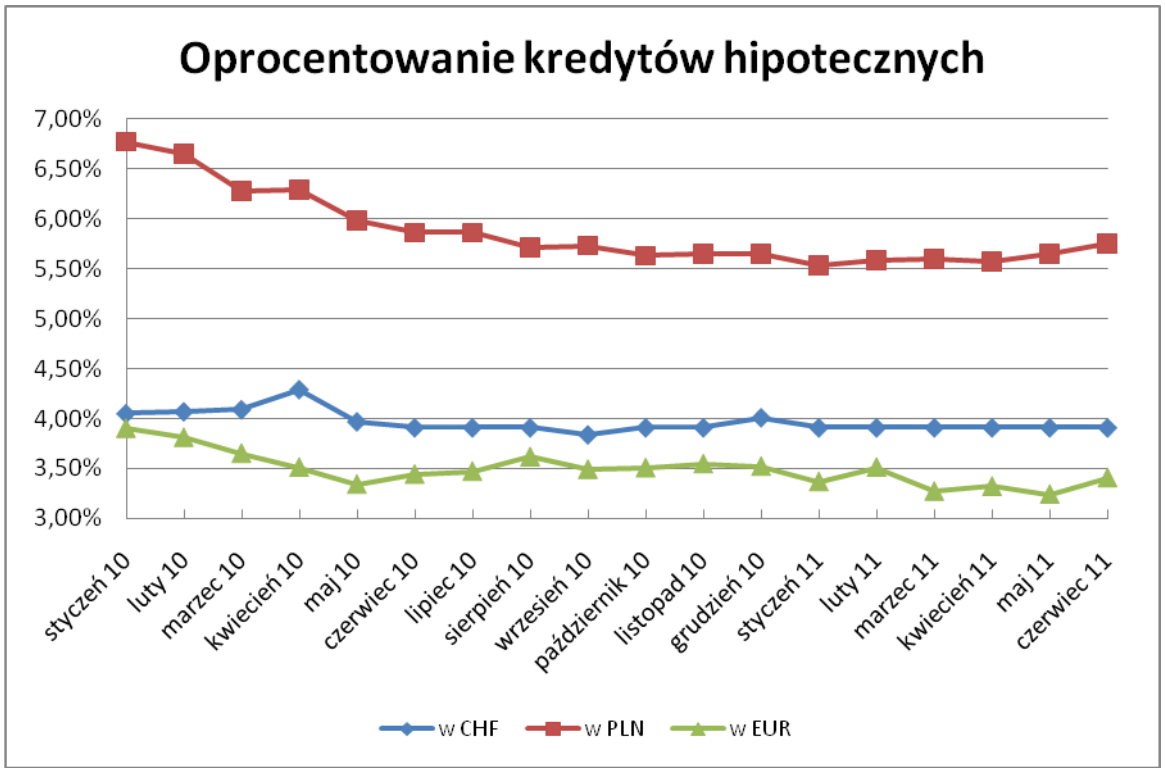
Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w CHF

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

Bank	Oprocentowanie	Marża
Nordea Bank	2,68%	2,50%
Bank BPH	2,78%	2,60%
Multibank	3,91%	3,80%
mBank	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

W maju 2011 ceny ofertowe mieszkań przestały spadać. Zjawisko to należy uznać za chwilowe. Jego przyczyną jest kołowrotek zmian w zasadach działania programu Rodzina na swoim. Ostateczny kształt ustawy nadal jest znakiem zapytania, ale jedno jest pewne: za kilka miesięcy zakup mieszkania i otrzymanie kredytu z dopłatą będą bardzo trudne lub niemal niemożliwe.

Mało prawdopodobne jest, aby właściciele mieszkań z rynku wtórnego i deweloperzy dostosowali swoją ofertę do nowych limitów cenowych. Zainteresowani kupnem szukają więc mieszkań już teraz. Większy, jak zwykle w sezonie wiosennym, popyt, stymulowany dodatkowo perspektywą zmian w programie RNS, spowodował zahamowanie spadków cen ofertowych. Co więcej w maju ceny ofertowe w 15 polskich miastach były średnio o 0,2% wyższe niż w kwietniu. Nie są to wzrosty znaczące w liczbach bezwzględnych, bo wynoszą od 10 (Poznań, Gdańsk) do 80 (Sopot), złotych na metrze kwadratowym. Ceny najprawdopodobniej nie będą spadać do momentu kiedy ostatecznie ograniczony zostanie dostęp do preferencyjnych kredytów. Należy spodziewać się znacznego spadku popytu wraz z wprowadzeniem modyfikacji do programu. Drożejące kredyty i brak stymulacji w postaci programu spowodują powrót obniżek cen mieszkań.

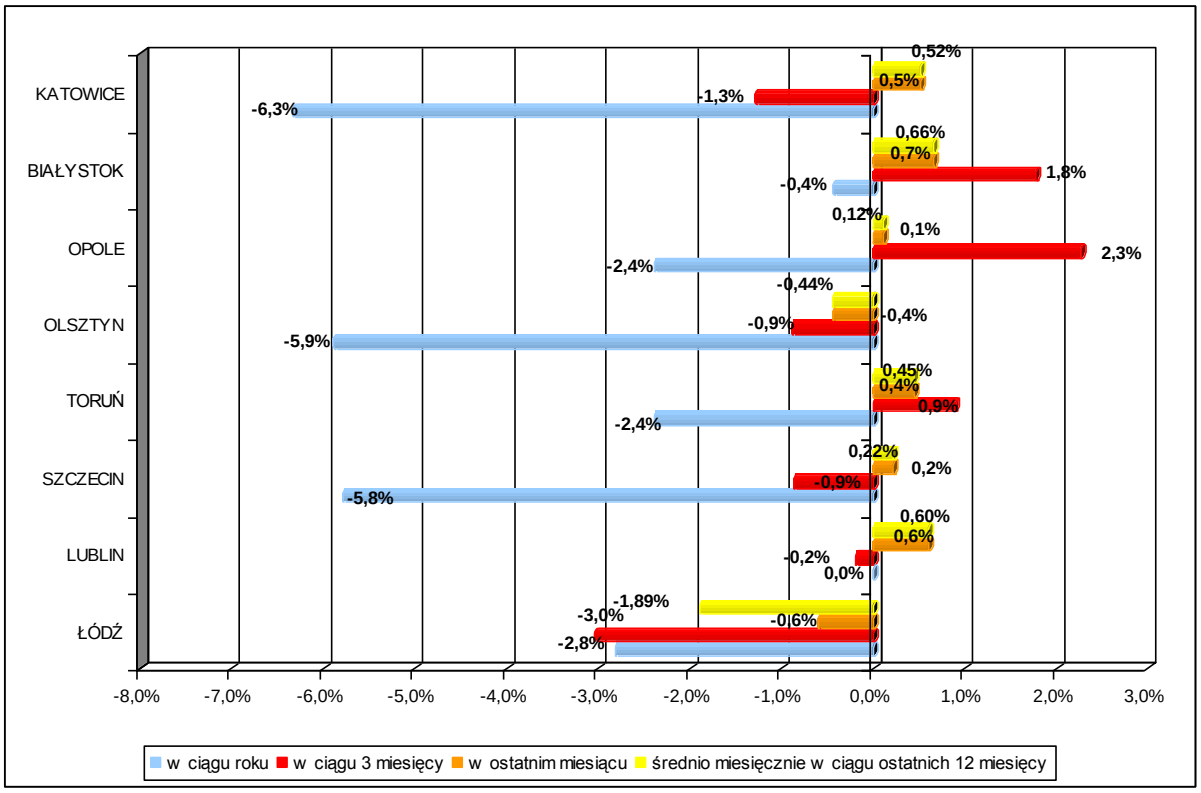
Dodatkowym czynnikiem, który zwiastuje dalsze obniżki, po fazie ożywienie związanego z programem RNS, jest zwiększająca się podaż. Tylko w ciągu ostatniego miesiąca w serwisie www.szybko.pl ilość ofert sprzedaży mieszkań wzrosła o 7%. Najwięcej nowych ofert pojawiło się w Gdańsku, gdzie ofert jest o 20% więcej, Poznaniu – wzrost o 15% i w Warszawie, gdzie mieszkań wystawionych na sprzedaż jest o 13% więcej.

Średnie ceny ofertowe mieszkań V 2010- V 2011

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
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
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

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Zmiany średnich cen ofertowych

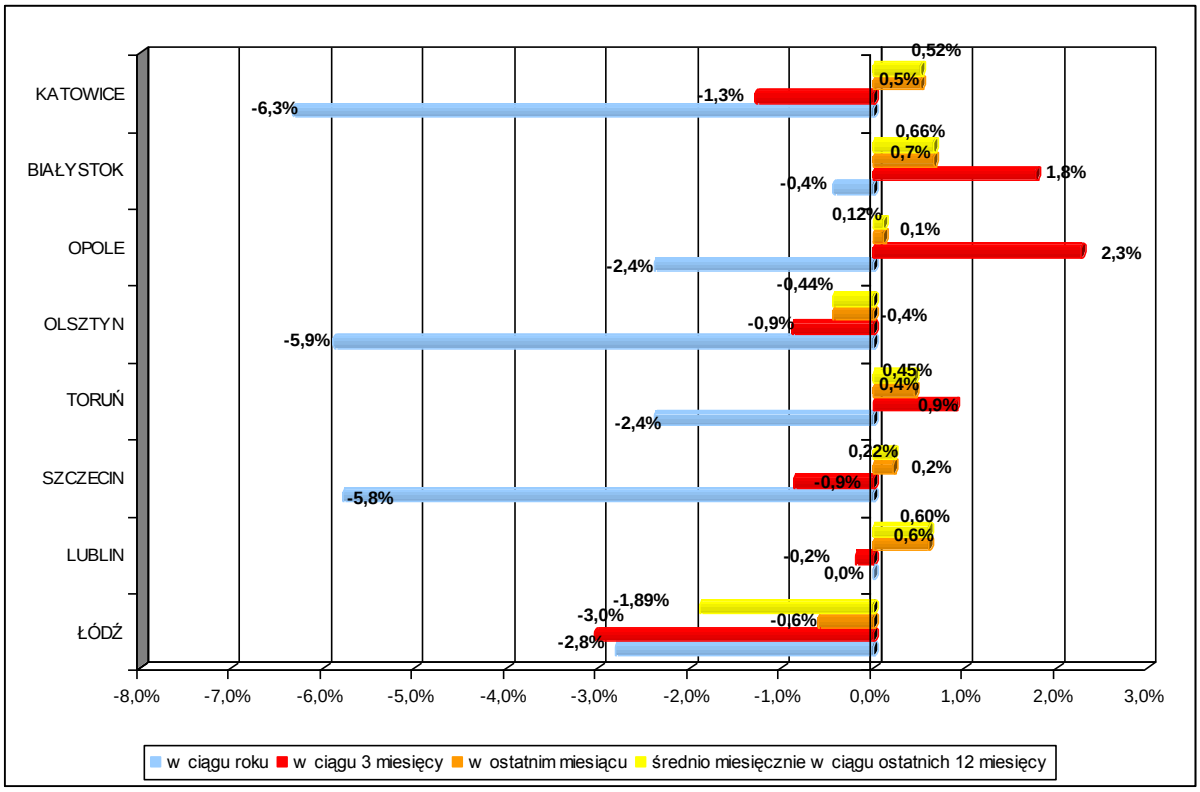


Średnie ceny ofertowe mieszkań V 2010- V 2011

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
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
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

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expander

Zmiany średnich cen ofertowych



Struktura cenowa podaży mieszkań na rynku wtórnym

Zainteresowanie kupujących przede wszystkim ofertą spełniającą kryteria programu widoczne jest w zmianie struktury cenowej podaży w stosunku do kwietnia 2011 roku. W największych aglomeracjach zniknęła z rynku duża część mieszkań, na które można było uzyskać kredyty z dopłatą. W Warszawie wielkość przedziału cenowego od 7 do 8 tys. za metr kwadratowy skurczyła się o 13 punktów procentowych. W Poznaniu oferta w cenie do 6 tys. jest o 5,5 punktów procentowych mniejsza.

Nadal jednak stosunkowo łatwo, w każdym z dużych polskich miast, znaleźć nieruchomość mieszczącą się w limitach cenowych programu.

Struktura cenowa podaży w IV 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	0,1%	3,6%	17,4%	26,3%	22,6%	16,0%	9,0%	5,0%
KRAKÓW	brak	0,4%	7,2%	31,6%	37,7%	19,7%	2,7%	0,7%	brak	brak
WROCŁAW	0,2%	0,2%	22,9%	66,1%	8,6%	2,0%	brak	brak	brak	brak
GDAŃSK	0,6%	8,7%	41,4%	43,3%	2,3%	2,8%	1,0%	brak	brak	brak
POZNAŃ	1,1%	7,6%	59,5%	26,6%	5,0%	0,2%	0,0%	brak	brak	brak

	do 3 tys.	3-4 tys.	4-5 tys.	5-6 tys.	6-7 tys.	7-8 tys.
ŁÓDŹ	brak	51%	49%	brak	brak	brak
LUBLIN	brak	1%	25%	73%	2%	brak

SZCZECIN	brak	12,8%	61,4%	25,5%	0,3%	brak
TORUŃ	brak	23,4%	57,6%	18,6%	0,4%	brak
OLSZTYN	brak	5%	62%	33%	brak	brak
OPOLE	brak	15%	85%	brak	brak	brak
BIAŁYSTOK	brak	18%	60%	20%	1%	brak
KATOWICE	4,3%	52,6%	38,6%	4,1%	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 III 2011 – V 2011	Średnia cena transakcyjna z okresu III 2011 – V 2011	Różnica pomiędzy ceną transakcyjną a ofertową	Zmiana w cenach trans.	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	6450	**5882**	8,8%	-0,1%	313 300 zł	54,6 m kw.
Kraków	7103	**6507**	8,4%	2,7%	302 000 zł	46,6 m kw.
Warszawa	8270	**7826**	5,4%	-0,4%	411 200 zł	53 m kw.
Poznań	5627	**5389**	4,2%	0,0%	274 200 zł	51,7 m kw.
Gdańsk	5850	**5718**	2,3%	1,7%	295 500 zł	52,3m kw.
Gdynia	6213	**5605**	9,8%	0,5%	275 800 zł	49,5 m kw.
Łódź	4175	**3930**	5,9%	-1,9%	212 200 zł	55 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 III 2011-V 2011.

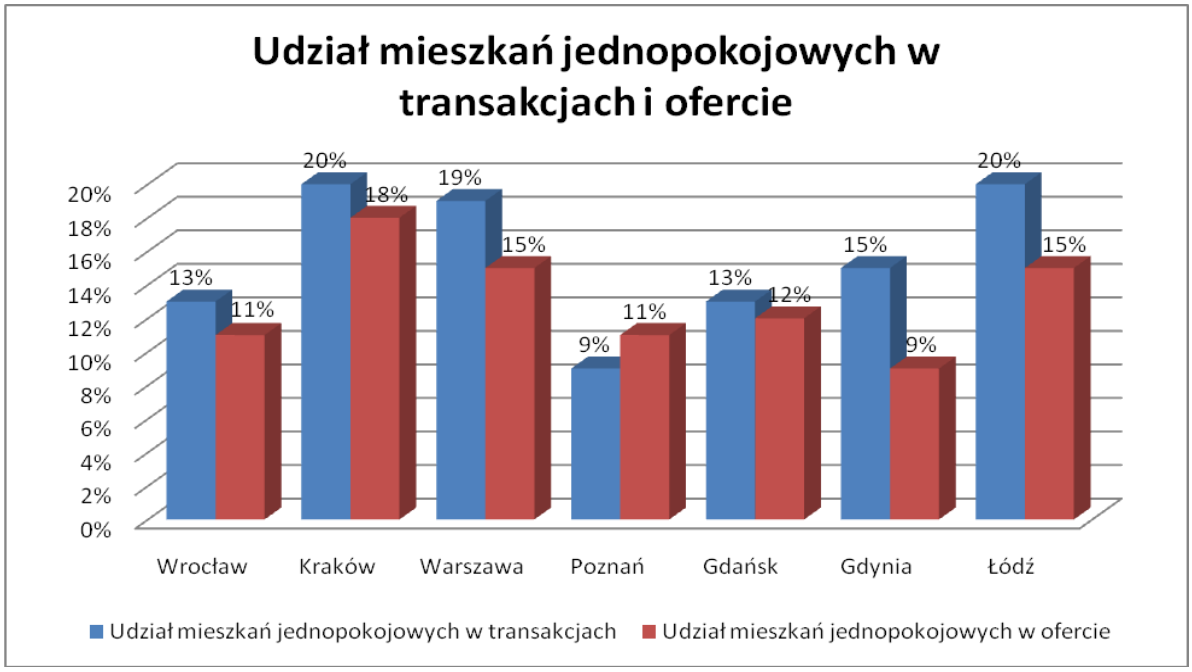
Czerwcowa analiza cen transakcyjnych nie przynosi znaczących zmian w stosunku do poprzedniego miesiąca. Najwyższe wahania odnotowujemy w Krakowie, gdzie średnia cena sprzedawanego mieszkania wzrosła o 2,7 proc. do poziomu 6507 zł za m kw. Wzrosty odnotowano także w Gdańsku, gdzie średnia cena m kw. wynosi obecnie 5718 zł, czyli 1,7 proc. więcej niż w badaniach sprzed miesiąca. W dalszym ciągu spadają ceny transakcyjne w Łodzi. Tym razem o 1,9 proc. osiągając poziom niższy niż 4000 zł. W Poznaniu ceny utrzymują się na niezmiennym poziomie. W pozostałych miastach (Wrocław, Warszawa, Gdynia) różnice cenowe w porównaniu z poprzednim miesiącem są minimalne.

W dalszym ciągu zmniejszają się różnice pomiędzy ceną transakcyjną a ofertową. We wszystkich obserwowanych miastach po raz pierwszy nie odnotowaliśmy różnic sięgających ponad 10 proc. W Gdańsku jest to już tylko 2,3 proc., w Poznaniu 4,2 proc., a w Łodzi 5,9 proc. Topniejąca różnica pomiędzy tymi wartościami jest pochodną urealnienia się cen wystawianych przez sprzedających. Przy dużej podaży mieszkań na rynku wtórnym wystawianie oferty po cenach znacznie odstających od możliwej do osiągnięcia wartości powoduje całkowity brak zainteresowania ofertą i znacznie przedłużającą się sprzedaż. Dotyczy to szczególnie mieszkań z segmentów cenowych rzadziej wybieranych przez klientów, lokali 3-4 pokojowych.

Nadal jednak są miejsca, gdzie ceny ofertowe dość znacznie odbiegają od cen osiąganych w transakcjach. Tak jest na przykład w Gdyni. Tam na najszybszą sprzedaż mogą liczyć mieszkania z najniższej grupy cenowej. Znacznie łatwiej o sprzedaż mieszkania do remontu, zbudowanego w przestarzałej technologii niż lokalu oddanego do użytku w ostatnich latach, którego cena jest poza zasięgiem zdolności kredytowej większości potencjalnych nabywców.

Mieszkania jednopokojowe – udział w ofercie, popularność, ceny

Mieszkania jednopokojowe ze względu na cenę zawsze były przedmiotem szczególnego zainteresowania nabywców. Podczas boomu na rynku nieruchomości ustąpiły nieco miejsca mieszkaniom dwu i trzypokojowym, ale sprzedaż takiego mieszkania nie sprawiała w zasadzie większych problemów, tym bardziej, że deweloperzy nastawiając się na budowanie coraz większych mieszkań rzadziej oferowali najmniejsze metraże. Nabywcom pozostawał głównie rynek wtórny, a tam kawalerki stały się towarem deficytowym i przy dobrym, funkcjonalnym rozkładzie (np. jasna kuchnia z oddzielnym wejściem) były poszukiwanym towarem. Analiza ofert i transakcji w wybranych miastach pozwala stwierdzić, że nie inaczej jest i teraz.



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Udział transakcji sprzedaży mieszkań jednopokojowych w badanym okresie wynosi od 9 proc. wszystkich analizowanych przez nas umów sprzedaży w Poznaniu do 20 proc. Krakowie i Łodzi, gdzie cieszą się największą popularnością wśród nabywców. Oprócz Poznania, w każdym z analizowanych miast odsetek transakcji sprzedaży mieszkań jednopokojowych był wyższy niż procentowy udział takich mieszkań w ofercie rynkowej.

W porównaniu do oferty rynkowej, najwyższe zapotrzebowanie na kawalerki odnotowaliśmy w Gdyni i Łodzi. W Gdyni zaledwie 9 proc. wszystkich ofert na rynku wtórnym stanowiły mieszkania jednopokojowe, a odsetek sprzedaży takich mieszkań osiągnął poziom 15 proc. Natomiast w Łodzi przy 15-proc. udziale kawalerek w ofercie, takie mieszkania pojawiały się w co piątej transakcji.

Najtaniej za m kw. kawalerki mogliśmy zapłacić w Łodzi, gdzie w niektórych transakcjach cena m kw. nie osiągnęła nawet 3000 zł. Poniżej ceny 5000 zł za m kw. transakcje przeprowadzono w Krakowie, Poznaniu i Gdyni. W Warszawie pojawiały się umowy sprzedaży, gdzie cena za m kw. przekraczała 10 tys. zł. Tego typu transakcje należały jednak do rzadkości.

Miasto	Zakres cen ofertowych/m kw.	Zakres cen transakcyjnych/m. kw.
Wrocław	5880-8350	5210-8120
Kraków	4100-10684	4970-8220
Warszawa	6300-12800	5920-10520
Poznań	4600-8800	4820-7360
Gdańsk	5435-9300	5050-7370
Gdynia	4257-8100	4120-7970
Łódź	3200-4700	2710-3840

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