POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Marzec 2012

RAPORT

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

SZYBKO.pl

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

W SKRÓCIE

KREDYTY HIPOTECZNE

- **Obniżki marż w lutym sprowadziły przeciętną marżę kredytów w złotych do najniższego poziomu od października 2008 r. Wynosi ona 1,2%.**
- **Aby uzyskać kredyt w euro coraz częściej należy zarabiać w tej walucie lub dochód musi wynosić kilkanaście tysięcy złotych netto.**
- **W lutym, podobnie jak w styczniu spadł zarówno kurs euro jak i EURIBOR 3M. Od początku roku raty kredytów w europejskiej walucie spadły już o ok. 160 zł.**

CENY OFERTOWE

- **W lutym 2012 mieszkania na rynku wtórnym przestały tanieć. Po wyhamowaniu spadków w styczniu, obecnie mamy do czynienia ze wzrostem średniej ceny o 0,3% (w skali miesiąca).**
- **Warto zauważyć, że w Opolu, Katowicach czy Toruniu od 12 miesięcy ceny ofertowe utrzymują się na wyrównanym poziomie.**
- **We wszystkich miastach największa grupa ofert nieruchomości na sprzedaż to mieszkania wybudowane po 2000 roku. We Wrocławiu i Gdańsku jest to nawet ponad 50% wszystkich ogłoszeń, w Krakowie i Poznaniu więcej niż 40%, a w Warszawie 31%.**
- **Analiza cen, przeprowadzona z uwzględnieniem wieku i charakteru budynku, wykazuje, że mieszkania z ostatniej 10-latki są najdroższą grupą nieruchomości.**

CENY TRANSAKCYJNE

- **Oprócz Poznania we wszystkich analizowanych miastach odnotowujemy spadki cen transakcyjnych.**
- **Największe spadki pojawiły się w Łodzi (-2,4 proc). W tym mieście średnie sprzedawane mieszkanie kosztuje 165,7 tys. zł.**
- **W Poznaniu różnica pomiędzy ceną ofertową a transakcyjną wynosi już tylko 3,4 proc., co oznacza, że kupujący mają stosunkowo najmniejsze szanse na istotne negocjacje cen.**
- **Problemy z pozyskaniem kredytów nie ograniczyły ruchu na rynku mieszkań. Kupujący przy zakupach posiłkują się w coraz większym stopniu gotówką.**

KREDYTY HIPOTECZNE

Po styczniowych podwyżkach w lutym nareszcie pojawiły się obniżki, które spowodowały, że przeciętna marża kredytów w złotych spadła. Co istotne, obecny jej poziom (1,2%) jest najniższy od października 2008 r. Tego wyniku nie zawdzięczamy jednak masowym obniżkom, lecz korzystnym zmianom w zaledwie trzech bankach. Atrakcyjniejsze marże wprowadziły w minionym miesiącu tylko Citi Handlowy, Credit Agricole i BNP Paribas. To jednak wystarczyło, aby zmniejszyć poziom przeciętnej marży, nawet mimo podwyżek w Alior Banku i Banku Nordea.

Gorzej wygląda natomiast sytuacja w przypadku kredytów w euro. Co prawda przeciętna marża nieznacznie spadła, ale nie wynika to niestety z uatrakcyjniania ofert lecz wycofywania kilku z nich. Coraz więcej banków podejmuje decyzję, że będzie udzielała tego rodzaju kredytów tylko osobom zarabiającym w euro. Takie zmiany wprowadziły w ostatnim czasie np. Alior Bank czy BOŚ. Dla przeciętnego kredytobiorcy takie rozwiązanie jest równoznaczne z wycofaniem oferty.

Dodatkowo, te banki które nadal udzielają kredytów w euro osobom zarabiającym w złotych coraz częściej wymagają bardzo wysokich dochodów. Dla przykładu w Deutsche Banku i Banku Nordea kredyt w europejskiej walucie mogą uzyskać tylko zarabiający nie mniej niż 12 000 zł netto. W Polbanku dolna granica wynosi 10 000 zł netto. To również skutecznie blokuje dostęp do kredytów w euro.

Powody do zadowolenia mają natomiast osoby spłacające kredyty w euro. W lutym, podobnie jak w styczniu, spadł bowiem zarówno kurs euro jak i poziom stawki EURIBOR, od której zależy wysokość oprocentowania tego rodzaju kredytów. W rezultacie od początku roku raty kredytów w euro zmniejszyły się o ok. 160 zł (dla kredytu na 300 000 zł na 30 lat).

Nie wszyscy kredytobiorcy odczuli jednak tak istotną poprawę. O ile zmiany kursu waluty wpływają na każdą ratę, to zmiany stawek bazowych banki zwykle uwzględniają raz na trzy miesiące. W części z nich obniżki oprocentowania mogą więc zostać wprowadzone dopiero w kwietniu, czyli z początkiem II kwartału.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w PLN

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

Bank	Oprocentowanie	Marża
BZ WBK	5,95%	0,99%
Bank BPH	5,96%	1,00%
BGŻ	5,97%	0,99%
Citi Handlowy	5,97%	1,00%
Eurobank	5,98%	0,99%
ING Bank Śląski	5,98%	1,00%
Deutsche Bank PBC	6,04%	1,10%
mBank	6,10%	1,20%
Multibank	6,10%	1,20%
Credit Agricole	6,12%	1,15%
BNP Paribas	6,15%	1,19%
Millennium	6,15%	1,19%
Nordea Bank	6,16%	1,20%
Bank Pocztowy	6,21%	1,25%
Bank Pekao	6,33%	1,39%

BPS	6,37%	1,39%
PKO Bank Polski	6,39%	1,43%
Getin Bank	6,46%	1,54%
Kredyt Bank	6,66%	1,70%
BOŚ	6,70%	1,70%
Alior Bank	6,76%	1,80%
Polbank EFG	7,26%	2,30%
DnB Nord	7,48%	2,50%
Raiffeisen Bank	7,74%	2,75%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

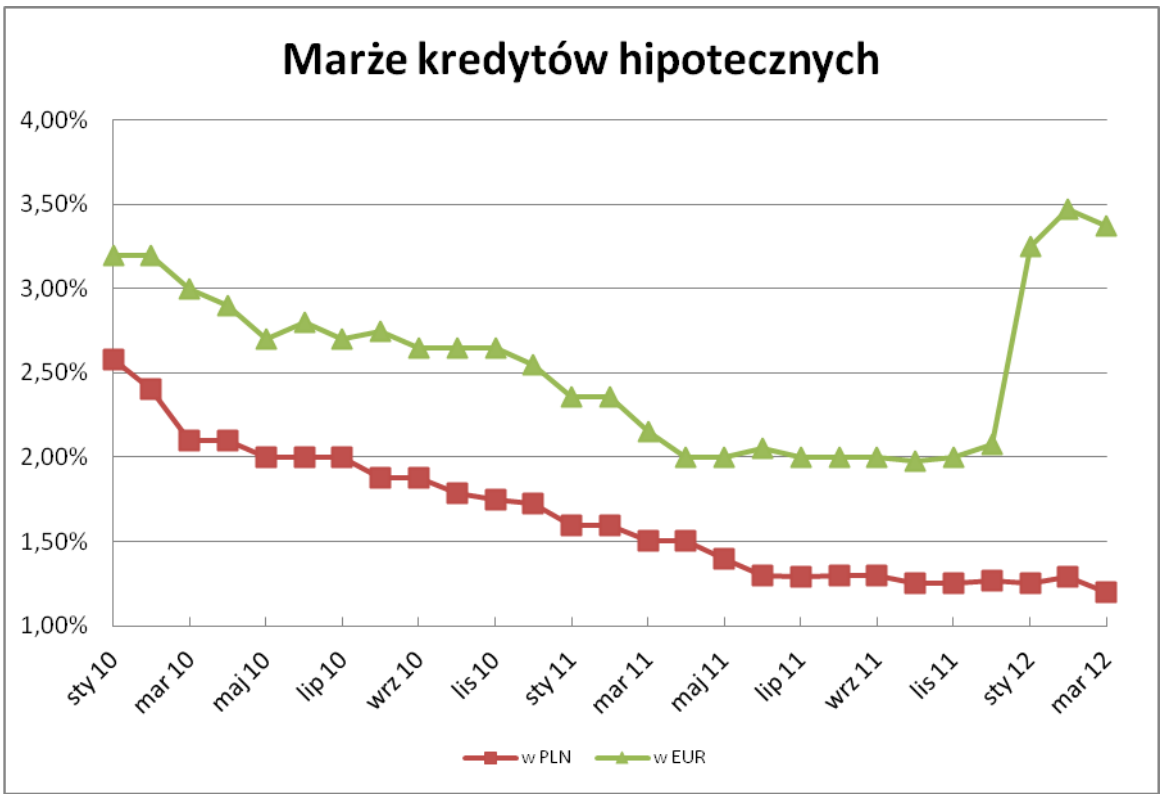
Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w EUR

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

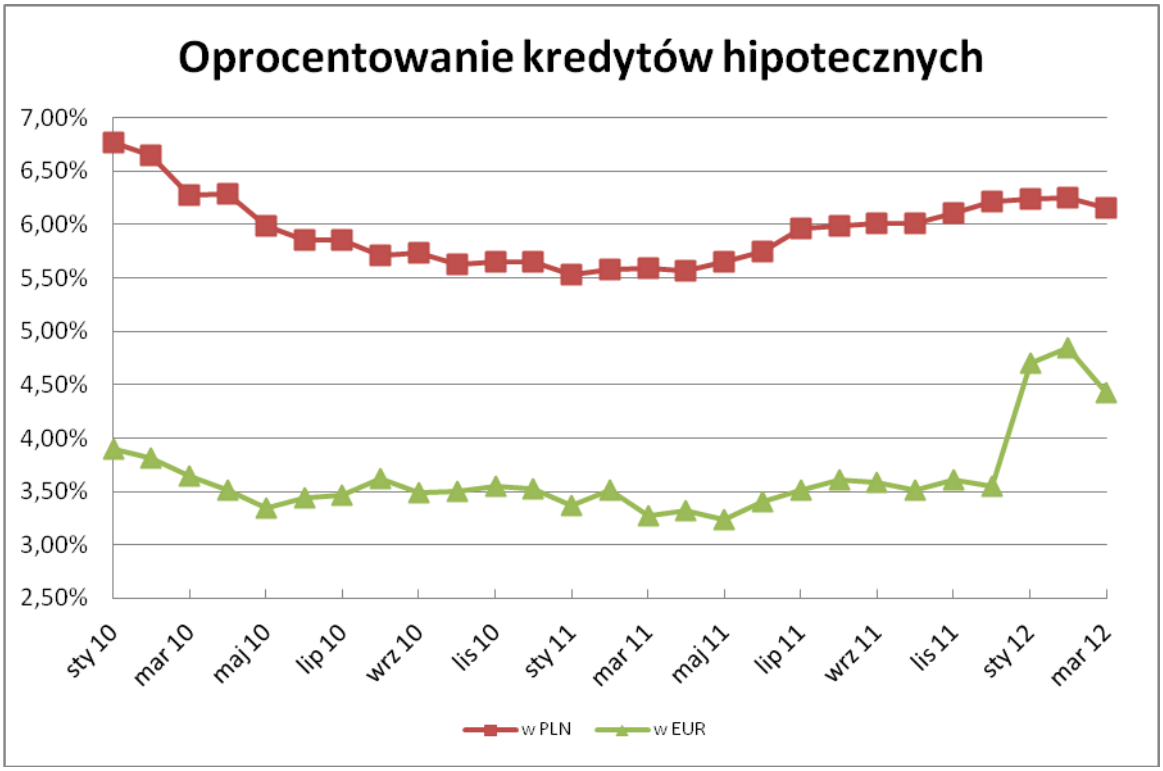
Bank	Oprocentowanie	Marża
Deutsche Bank*	3,02%	2,10%
BZ WBK	3,04%	2,15%
Nordea Bank*	3,36%	2,40%
Polbank**	4,22%	3,30%
mBank	4,63%	3,50%
Multibank	4,63%	3,50%
Raiffeisen Bank	4,82%	3,44%
Getin Bank	6,25%	4,65%

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

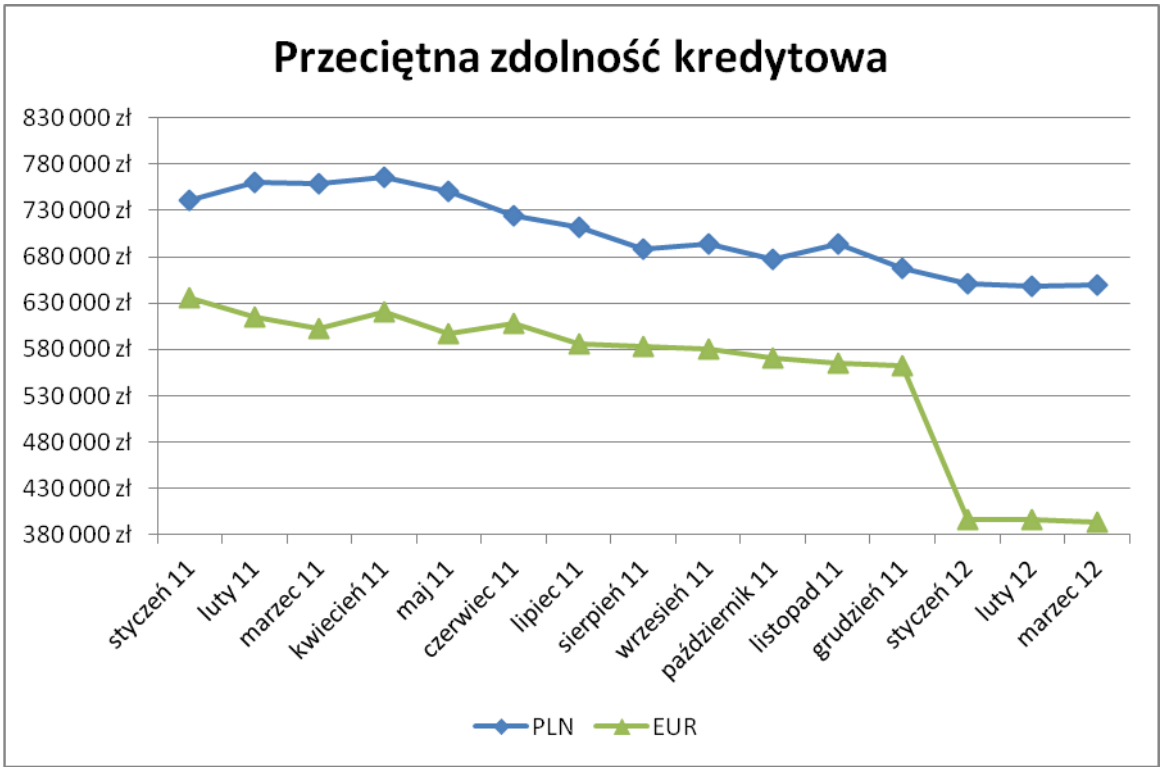
* Wymagany dochód 12 000 zł netto



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



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



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

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

CENY OFERTOWE LUTY 2012

Średnie ceny ofertowe mieszkań II 2011- II 2012

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
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
lipiec 11	6 355	7 070	8 290	5 600	5 860	6 230	10 190
sierpień 11	6 360	7 020	8 230	5 570	5 800	6 210	10 152
wrzesień 11	6 300	6 970	8 200	5 510	5 800	6 200	10 010
październik 11	6 245	6 980	8 120	5 530	5 785	6 180	9 900
listopad 11	6 150	6 950	8 050	5 470	5 620	6 000	9 500
grudzień 11	6 080	6 960	8 060	5 450	5 615	5 990	9 730
styczeń 12	6 060	6 910	8 030	5 440	5 580	5 910	9 800
luty 12	6 085	6 930	8 050	5 450	5 570	5 940	9 860

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
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
lipiec 11	4 100	5 070	4 560	4 530	4 490	4 250	4 525	3 870
sierpień 11	4 020	5 020	4 580	4 550	4 480	4 200	4 530	3 890
wrzesień 11	3 980	4 950	4 510	4 460	4 445	4 120	4 520	3 860
październik 11	3 970	4 975	4 460	4 405	4 410	4 100	4 540	3 870
listopad 11	3 880	4 935	4 450	4 400	4 390	4 050	4 470	3 830
grudzień 11	3 850	4 930	4 460	4 430	4 400	4 120	4 500	3 840
styczeń 12	3 810	4 920	4 400	4 415	4 450	4 150	4 450	3 860
luty 12	3 850	4 930	4 440	4 410	4 470	4 170	4 410	3 890

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

W lutym 2012 ceny ofertowe na rynku wtórnym przestały spadać. Po wyhamowaniu spadków w styczniu, obecnie mamy do czynienia ze wzrostem średniej ceny o 0,3%. Wszędzie poza Białymstokiem, Toruniem i Gdańskiem, średnia cena metra kwadratowego mieszkania jest wyższa o 10 do 40 złotych w porównaniu ze styczniem. Warto zauważyć, iż w takich miastach jak Opole, Katowice czy Toruń od 12 miesięcy ceny ofertowe utrzymują się na wyrównanym poziomie.

Zmiany z ostatnich dwóch miesięcy nie oznaczają powrotu czasu wzrostów cen. Mogą być natomiast sygnałem ze strony sprzedających, że nie są już skłonni do dalszych obniżek. Czy można wskazać przyczyny takiej sytuacji?

Niewątpliwie jednym z powodów jest struktura ofert, wystawionych na sprzedaż na rynku wtórnym. We wszystkich miastach największa grupa ofert nieruchomości na sprzedaż to mieszkania wybudowane po 2000 roku. We Wrocławiu i Gdańsku jest to nawet ponad 50% wszystkich ogłoszeń, w Krakowie i

Poznaniu więcej niż 40%, a w Warszawie 31%. Jednocześnie analiza cen, przeprowadzona z uwzględnieniem wieku i charakteru budynku, wykazuje, że mieszkania z ostatniej 10-latki są najdroższą grupą nieruchomości.

Utrzymujący się wysoki poziom cen wynika między innymi z preferencji kupujących. W badaniach poszukujący mieszkań deklarują, że są zainteresowani przede wszystkim nieruchomościami budowanymi po 2000 roku. Dodatkowo duża część tych nieruchomości została zakupiona na kredyt, a właściciele uzależniają ich cenę od aktualnej wartości kredytu. Część kupiono również po gwałtownym wzroście cen w 2007 roku. W wyniku splotu wszystkich okoliczności, elastyczność cenowa i skłonność do obniżek w tej grupie ofert jest zdecydowanie mniejsza niż w przypadku bloków z płyty czy mieszkań z lat 1990-2000.

Usztywnienie cen mieszkań budowanych po 2000 roku będzie hamować kolejne spadki cen. Dodatkowo wiosną można liczyć na tradycyjne ożywienie na rynku nieruchomości, więc istnieje duże prawdopodobieństwo, iż w najbliższych miesiącach aktualny poziom cen zostanie utrzymany.

Struktura podaży mieszkań na rynku wtórnym w lutym 2012 roku

	Kamienice przedwojenne	Bloki z płyty	1990-2000	po 2000 roku
Warszawa	**11,2%**	**24,7%**	**12,4%**	**31,0%**
Kraków	**18,2%**	**19,1%**	**9,2%**	**45,5%**
Wrocław	**13,8%**	**19,4%**	**9,4%**	**51,2%**
Poznań	**16,1%**	**21,1%**	**11,5%**	**41,2%**
Gdańsk	**11,9%**	**16,9%**	**9,1%**	**55,8%**

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Średnie ceny mieszkań uzależnione od wieku i charakteru nieruchomości - luty 2012

	Kamienice przedwojenne	Bloki z płyty	1990-2000	po 2000 roku
Warszawa	8 980	7 590	8 230	9 015
Kraków	7 700	6 300	6 550	7 090
Wrocław	6 090	5 960	6 240	6 500
Poznań	5 160	5 100	5 460	6 030
Gdańsk	5 750	5 500	5 400	5 950

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

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

CENY TRANSAKCYJNE

Porównanie cen ofertowych i transakcyjnych

Miasto	Średnia cena ofertowa z okresu XII 2011 – II 2012	Średnia cena transakcyjna z okresu XII 2011 – II 2012	Różnica pomiędzy ceną transakcyjną a ofertową	Zmiana w cenach trans.	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	6075	**5643**	7,1%	-2,3%	284 400 zł	51,8 m kw.
Kraków	6933	**6474**	6,6%	-0,8%	317 700 zł	48,8 m kw.
Warszawa	8047	**7565**	6,0%	-2,0%	400 600 zł	53,1 m kw.
Poznań	5447	**5263**	3,4%	2,4%	262 200 zł	51,7 m kw.
Gdańsk	5588	**5293**	5,3%	-1,8%	270 000 zł	52,9 m kw.
Gdynia	5947	**5221**	12,2%	-1,5%	260 500 zł	50,6 m kw.
Łódź	3837	**3604**	6,1%	-2,4%	165 700 zł	45,2 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 XII 2011-II 2012.

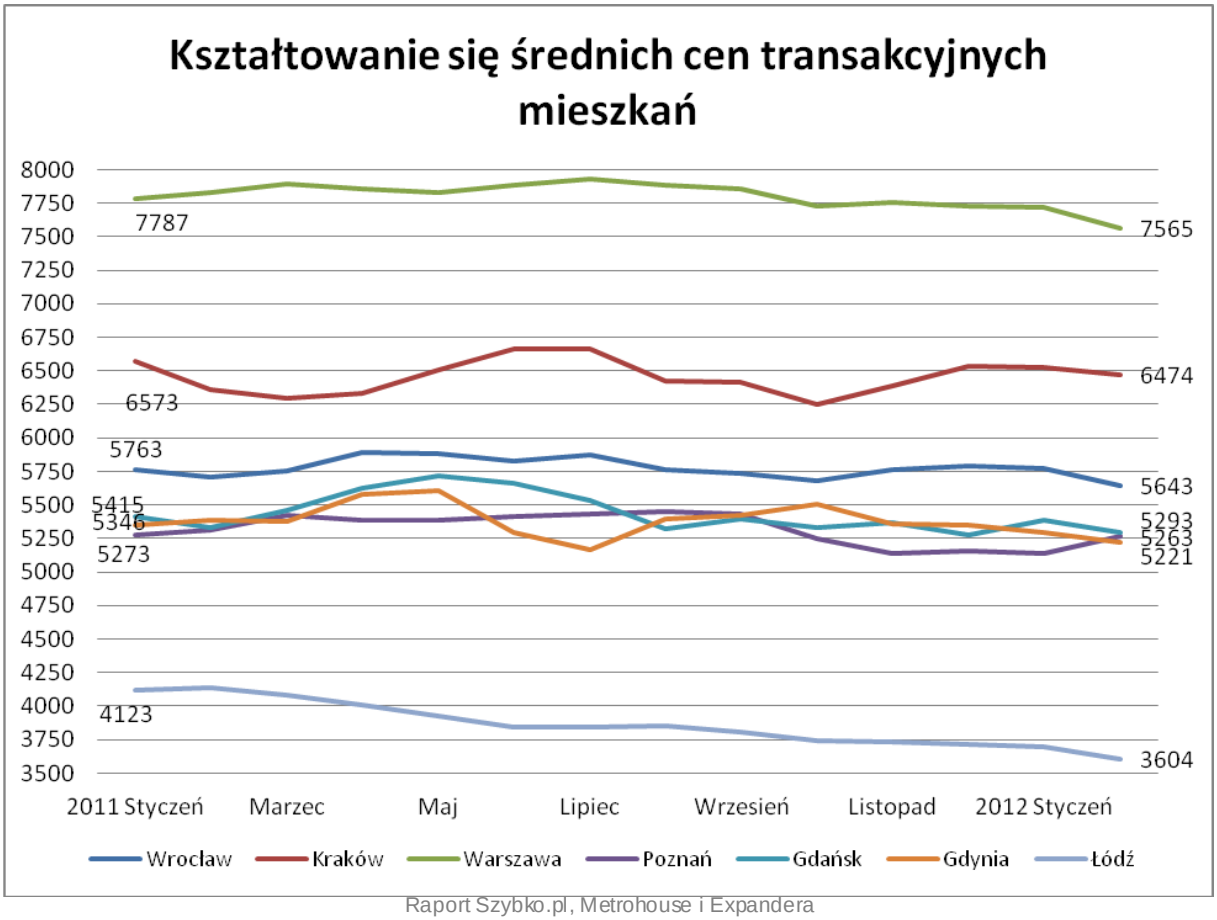
Wyniki analizy transakcji przeprowadzonych przez klientów Metrohouse & Partnerzy i Expandera pokazują, że ceny transakcyjne używanych mieszkań w dalszym ciągu zmierzają w dół. Korekty cen są pokłosiem ograniczeń w dostępie do kredytów, ale także zmian w preferencjach kupujących, którzy coraz częściej wybierają mieszkania w stanie do remontu, o niskim standardzie. Zakup takich mieszkań uprawnia do skorzystania (jeszcze) z dofinansowania do kredytu hipotecznego. Jednak dla wielu nabywców jest to jedyna możliwością realizacji marzeń o własnym M.

Wprowadzenie kolejnych obostrzeń w przyznawaniu kredytów hipotecznych nie wpłynęło na osłabienie ruchu na rynku. Polacy, po raz kolejny w sytuacji problemów z uzyskaniem kredytów pokazują, że są w stanie finansować transakcje za pomocą gotówki. Podobnie jak to miało miejsce na początku 2009 r., wzrasta udział transakcji dokonywanych przy znacznym udziale wkładu własnego, bądź w 100 proc. za gotówkę.

Spośród siedmiu analizowanych miast tylko w Poznaniu cena m kw. jest wyższa niż przed miesiącem (o 122 zł). Zwyżka średnich cen transakcyjnych nie wynika z faktu, że na lokalnym rynku pojawiły się nagle okoliczności wpływające na zmianę dotychczasowego trendu. Duże znaczenie ma koszyk przeprowadzonych w ostatnim kwartale transakcji w którym pojawiały się mieszkania droższe, o ponadprzeciętnym standardzie. Warto zwrócić uwagę, że w Poznaniu, w porównaniu do innych miast, kupujący mają najmniejsze pole do negocjacji ceny. Różnica pomiędzy średnimi cenami wystawionymi do sprzedaży, a cenami transakcyjnymi wynosi 3,4 proc. W innych miastach różnice te są wyższe i wynoszą od 5,3 proc. w Gdańsku do nawet 12,2 proc. w Gdyni.

W pozostałych sześciu miastach spadki. W większości przypadków są one wyższe niż przed miesiącem. Proporcjonalnie największą obniżkę odnotowujemy w Łodzi (2,4 proc.), gdzie średnia cena m kw. osiągnęła poziom 3604 zł. Łódź też jest miastem, w którym sprzedawane są statystycznie najmniejsze mieszkania (45,2 m kw.). We Wrocławiu ceny spadły o 2,3 proc., w Warszawie o 2 proc. Najniższe spadki widoczne są tym razem w Krakowie, gdzie cena m kw. jest niższa o 53 zł w porównaniu do zestawienia sprzed miesiąca.

W Warszawie średnia cena całkowita sprzedawanego mieszkania przekracza nieznacznie 400 tys. zł. Jeśli przyjrzeć się medianie, wynosi ona już tylko 350 tys. zł. To pokazuje, że nawet w stolicy popyt na mieszkania ogranicza się do segmentu lokali dwupokojowych.



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