POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Wrzesień 2012

RAPORT

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

SZYBKO.pl

metrohouse
sprawdzone nieruchomości

expander
Niezależny Doradca Finansowy

W SKRÓCIE

KREDYTY HIPOTECZNE

- **W sierpniu nie odnotowaliśmy ani jednej obniżki marż. Pojawiły się natomiast kolejne podwyżki wyniosły przeciętną marżę kredytów w PLN do poziomu 1,45%.**
- **W oczekiwaniu na obniżki stóp procentowych spada stawka WIBOR, co nie pozostanie bez wpływu na oprocentowanie. Istnieje szansa, że za rok raty kredytów w złotych będą niższe od obecnych o 150 zł - 200 zł.**

CENY OFERTOWE

- **Kolejne miesiące na rynku nieruchomości upłyną w oczekiwaniu na dalsze obniżki i sprawdzaniu, kto jest liderem spadków .**
- **W sierpniu ceny ofertowe spadły we wszystkich miastach bez wyjątku. Średnia obniżka w 15 miastach to 1%.**
- **Kryzys na rynku nieruchomości nie mógł ominąć działek, choć zauważalne obniżki nastąpiły kilkanaście miesięcy później niż w przypadku mieszkań i domów. W ciągu minionego roku, w niemal wszystkich województwach i dużych miastach, działki budowlane straciły na wartości.**
- **Średnio w całym kraju metr kwadratowy ziemi potaniał o 4 punkty procentowe. W miastach wojewódzkich obniżka jest ponad dwukrotnie wyższa i wynosi 10 punktów procentowych.**

CENY TRANSAKCYJNE

- **W Gdyni dalsze wyraźne spadki cen. Nieco tańsze mieszkania kupujemy też w Krakowie i Gdańsku.**
- **W porównaniu z wrześniem zeszłego roku średnia cena sprzedawanego w Warszawie mieszkania spadła o 94,7 tys. zł, a w Gdyni o 67,5 tys. zł. Jedynie w Krakowie decydujemy się na droższe mieszkania.**
- **Najmniejsze metraże mieszkań sprzedawano w Gdyni (48,4 m kw.), zaś największe w Poznaniu (55,2 m kw.).**

KREDYTY HIPOTECZNE

Drugi miesiąc wakacji nie przyniósł dobrych informacji dla osób zainteresowanych zaciągnięciem kredytu hipotecznego. W sierpniu nie odnotowaliśmy ani jednej obniżki marż. Pojawiły się natomiast kolejne podwyżki, które spowodowały, że przeciętna marża kredytów w złotych na kwotę 300 000 zł (z wkładem własnym 25%) wynosi już 1,45%. Dla przypomnienia jeszcze w czerwcu było to 1,20%.

Nadal rośnie również oprocentowanie kredytów w złotych. Istnieje jednak szansa, że ten trend, trwający od stycznia 2011 r., zostanie w końcu zakończony. Oprocentowanie rosło przede wszystkim ze względu na wzrost stawki WIBOR. Marże przez większość tego czasu spadały. Jednak oczekiwania w zakresie zbliżających się obniżek stóp procentowych już wywołały spadek stawki WIBOR 3M z poziomu 5,12% do 4,96%.

Przewiduje się, że w połowie przyszłego roku stopy procentowe mogą być o 0,75 pkt. proc. lub nawet o 1 pkt. proc. niższe niż obecnie. Istnieje więc szansa, że w przyszłoroczne wakacje raty kredytów w złotych będą 150 zł – 200 zł niższe niż obecnie (przy kredycie na 300 000 zł na 30 lat). Na takie korzyści będą mogli liczyć jednak ci, którzy kredyty już zaciągnęli. Raty nowoudzielanych kredytów mogą spaść w takim stopniu tylko pod warunkiem, że nie pojawią się w tym czasie istotne podwyżki marż.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w PLN

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

Bank	Oprocentowanie	Marża
Credit Agricole	6,12%	1,15%
ING Bank Śląski	6,21%	1,20%
Alior Bank	6,21%	1,10%
BNP Paribas	6,30%	1,19%
Millennium	6,30%	1,19%
Nordea Bank	6,30%	1,20%
BZ WBK	6,31%	1,20%
PKO Bank Polski	6,31%	1,20%
Citi Handlowy	6,33%	1,20%
BGŻ	6,37%	1,25%
Euro Bank	6,41%	1,29%
Getin Noble Bank	6,46%	1,54%
BPS	6,51%	1,39%
Bank Pocztowy	6,61%	1,50%
Bank Pekao	6,63%	1,69%
Deutsche Bank PBC	6,66%	1,55%
Bank BPH	6,71%	1,60%
Kredyt Bank	6,81%	1,70%
BOŚ	6,82%	1,70%
mBank	7,20%	2,10%
Multibank	7,20%	2,10%
Polbank EFG	7,41%	2,30%
SGB-Bank	7,73%	2,60%
Raiffeisen Bank	7,88%	2,75%

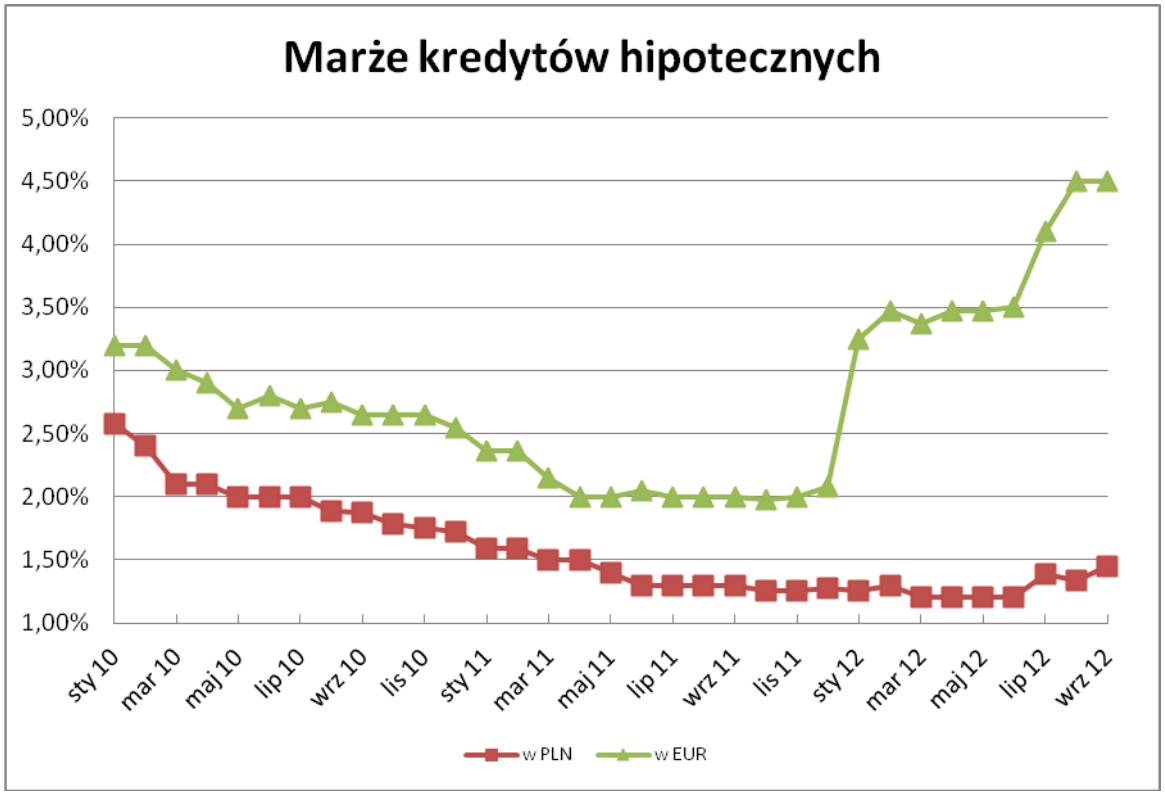
Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w EUR

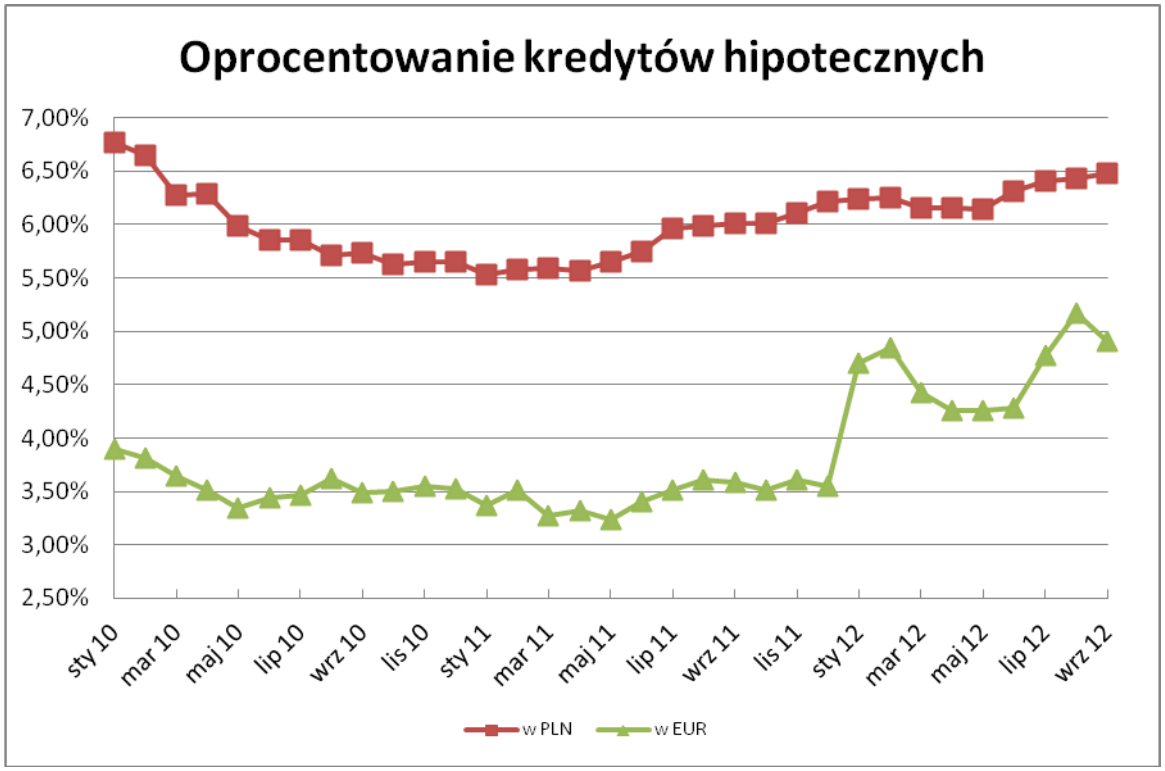
Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%

Bank	Oprocentowanie	Marża
BZ WBK	3,56%	3,30%
Deutsche Bank PBC	3,87%	3,50%
Raiffeisen Bank	4,09%	3,44%
mBank	4,90%	4,50%
Multibank	4,90%	4,50%
Polbank EFG	5,10%	4,80%
Getin Noble Bank	5,35%	4,65%

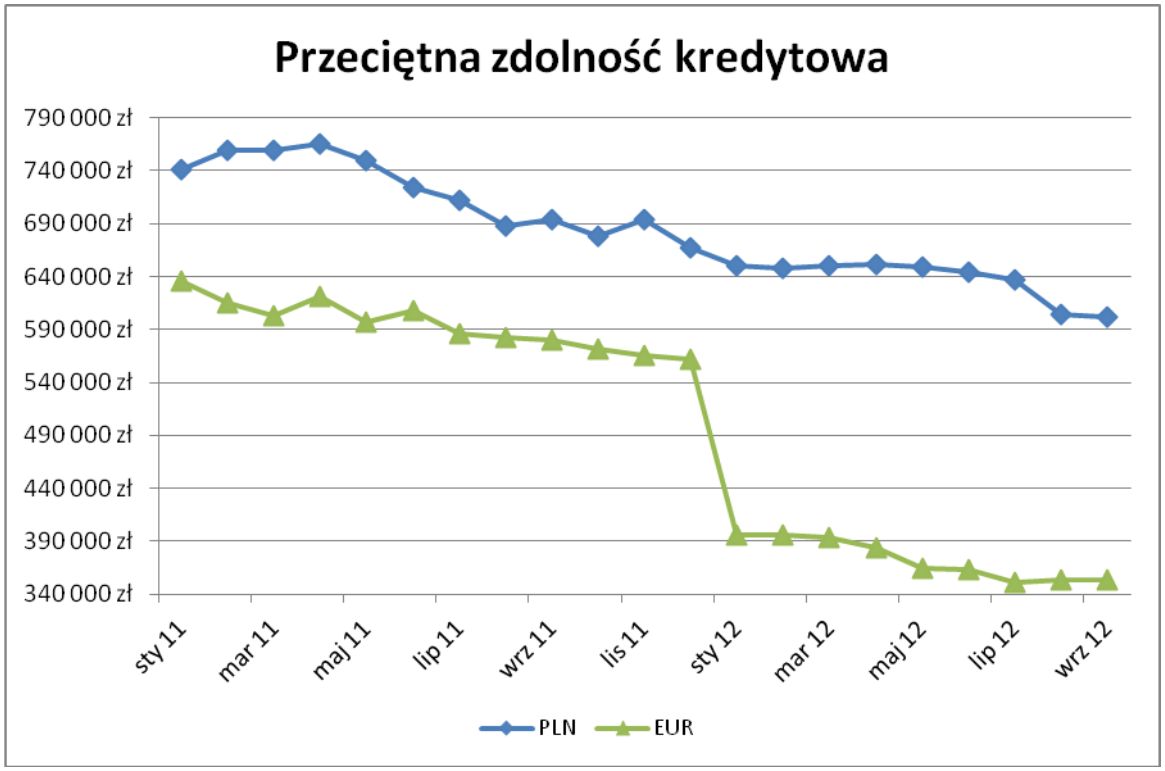
Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera



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 LIPIEC 2012

Kolejne miesiące na rynku nieruchomości upłyną w oczekiwaniu na dalsze obniżki i sprawdzaniu kto jest liderem spadków w danym miesiącu, w skali roku czy też od czasu hossy. W sierpniu ceny ofertowe spadły we wszystkich miastach bez wyjątku. Średnia obniżka w 15 miastach to 1% w stosunku do lipca 2012. Najbardziej potaniały mieszkania w Sopocie o 3,4%, w Szczecinie i Łodzi o 1,6% - 1,7%. Większe niż średnie spadki odnotowały również: Lublin -1,3%; Gdańsk -1,2%; Poznań – 1,1%. W stolicy, w sierpniu, mieszkania potaniały o 1% czyli 80 złotych za każdy metr kwadratowy. Z niewielką korektą mamy natomiast do czynienia w Krakowie -0,1%, Białymstoku -0,2% i Szczecinie -0.3%..

W ostatnich 3 miesiącach zdecydowanie zwiększyło się tempo spadku cen mieszkań w najdroższych polskich lokalizacjach: Warszawie, Gdańsku i Wrocławiu i Poznaniu. W Warszawie i Gdyni jest to aktualnie około 1,2% miesięcznie, w Gdańsku 1,1%, w Poznaniu 1%.

Średnie ceny ofertowe mieszkań VIII 2011- VIII 2012

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
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
marzec 12	6 060	6 960	8 030	5 440	5 610	5 920	9 750
kwiecień 12	6 040	6 944	7 990	5 450	5 590	5 930	9 605
maj 12	6 010	6 870	7 900	5 410	5 580	5 860	9 500
czerwiec 12	5 959	6 790	7 860	5 350	5 550	5 740	9 450
lipiec 12	5 925	6 760	7 750	5 300	5 490	5 640	9 430
sierpień 12	5 900	6 750	7 670	5 240	5 425	5 610	9 120

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
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
marzec 12	3 880	4 910	4 400	4 380	4 445	4 100	4 370	3 885
kwiecień 12	3 905	4 900	4 380	4 310	4 385	4 080	4 330	3 800
maj 12	3 920	4 850	4 310	4 370	4 360	4 088	4 370	3 760
czerwiec 12	3 750	4 840	4 280	4 360	4 340	4 100	4 325	3 735
lipiec 12	3 770	4 830	4 290	4 365	4 360	4 060	4 300	3 680
sierpień 12	3 710	4 770	4 220	4 340	4 335	4 045	4 290	3 670

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

DZIAŁKI BUDOWLANE

Kryzys na rynku nieruchomości nie mógł ominąć działek, choć zauważalne obniżki nastąpiły kilkanaście miesięcy później niż w przypadku mieszkań i domów. W ciągu minionego roku w niemal wszystkich województwach i dużych miastach działki budowlane straciły na wartości. Popyt zarówno ze strony osób prywatnych jak i deweloperów zdecydowanie zmalał. Aktualnie najtańsze są działki budowlane w województwach: podkarpackim, warmińsko-mazurskim, łódzkie, opolskim i kujawsko-pomorskim, gdzie metr kosztuje mniej niż 100 złotych.

Średnio w całym kraju metr kwadratowy ziemi potaniał o 4 punkty procentowe. W miastach wojewódzkich obniżka jest ponad dwukrotnie wyższa i wynosi 10 punktów procentowych. Największe spadki odnotowujemy w Opolu 22%, 17% w Katowicach, po 16% w Łodzi oraz Szczecinie. Spadek cen w miastach to przede wszystkim efekt zminimalizowanego popytu ze strony deweloperów.

W skali kraju liderem obniżek jest województwo kujawsko-pomorskie z 32% spadkiem cen działek budowlanych i wielkopolskie, gdzie ceny są niższe o ¼ w porównaniu z zeszłym rokiem. Obniżki procentowe są tu imponujące, a w wartościach bezwzględnych wynoszą 30-40 złotych na każdym metrze.

Najwięcej mieli szansę oszczędzić mieszkańcy Warszawy, jeśli tylko w zeszłym roku wstrzymali się z zakupem działki. Kupując 1000 metrów kwadratowych płacą średnio o 60 tys. złotych mniej niż przed rokiem. Warto również zauważyć, że w pojedynczych lokalizacjach ziemia nieznacznie podrożała. Dobrym przykładem jest województwo warmińsko-mazurskie oraz Olsztyn, gdzie grunty budowlane podrożały średnio o 10 złotych na metrze kwadratowym.

	Działki budowlane do 2000 m2			
	III kwartał 2011		III kwartał 2012	
	zakres cen	średnia cena	zakres cen	średnia cena
Dolnośląskie	od 20 do 695	120	od 24 do 650	114
Wrocław	**od 60 do 1730**	**315**	**od 75 do 1300**	**295**
Kujawsko-pomorskie	od 20 do 1430	125	od 23 do 1280	95
Toruń	**od 40 do 515**	**255**	**od 30 do 620**	**240**
Łódzkie	od 15 do 900	100	od 13 do 650	90
Łódź	**od 85 do 550**	**220**	**od 75 do 320**	**190**
Lubelskie	od 18 do 640	108	od 14 do 540	110
Lublin	**od 69 do 830**	**280**	**od 70 do 610**	**260**
Lubuskie	od 14 do 340	75	od 20 do 310	80
Małopolskie	od 16 do 1900	155	od 17 do 1860	145
Kraków	**od 80 do 2500**	**430**	**od 60 do 1900**	**390**
Mazowieckie	od 20 do 2590	235	od 19 do 2000	220
Warszawa	**od 110 do 4700**	**950**	**od 135 do 4790**	**890**
Opolskie	od 24 do 330	100	od 20 do 210	94
Opole	**od 70 do 500**	**220**	**od 40 do 460**	**180**
Podkarpackie	od 15 do 430	87	od 25 do 400	85
Rzeszów	**od 21 do 470**	**180**	**od 39 do 400**	**170**
Podlaskie	od 10 do 900	150	od 20 do 714	150
Białystok	**od 89 do 1090**	**265**	**od 90 do 900**	**250**
Pomorskie	od 25 do 1625	180	od 20 do 1550	170
Gdańsk	**od 130 do 1300**	**315**	**od 90 do 1160**	**280**
Śląskie	od 10 do 930	120	od 20 do 620	125
Katowice	**od 130 do 1400**	**305**	**do 1000**	**260**
Świętokrzyskie	od 11 do 600	90	od 30 do 530	95
Kielce	**brak danych**	**brak danych**	**od 130 do 630**	**156**

Warmińsko-mazurskie	od 17 do 475	80	od 12 do 310	90
Olsztyn	**od 50 do 380**	**160**	**od 60 do 470**	**170**
Wielkopolskie	od 25 do 1900	180	od 22 do 1500	145
Poznań	**od 59 do 1750**	**456**	**od 50 do 970**	**410**
Zachodniopomorskie	od 19 do 970	147	od 19 do 890	150
Szczecin	**od 90 do 580**	**290**	**od 100 do 450**	**250**

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

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

CENY TRANSAKCYJNE

Miasto	Średnia cena ofertowa z okresu VI 2012 – VIII 2012	Średnia cena transakcyjna z okresu VI 2012 – VIII 2012	Różnica pomiędzy ceną transakcyjną a ofertową	Zmiana proc. w cenach trans. m/m	Zmiana proc. w cenach trans. r/r	Średnia cena nabywanego mieszkania	Średni metraż nabywanego mieszkania
Wrocław	5900	**5499**	**6,8%**	1,5%	-4,6%	299 200 zł	54,9 m kw.
Kraków	6750	**5888**	**12,8%**	-0,1%	-8,4%	303 800 zł	51,8 m kw.
Warszawa	7670	**7167**	**6,6%**	0,8%	-9,1%	358 900 zł	50,9 m kw.
Poznań	5240	**4767**	**9,0%**	3,3%	-12,5%	251 700 zł	55,2 m kw.
Gdańsk	5425	**5173**	**4,6%**	-0,1%	-2,9%	268 400 zł	52,2 m kw.
Gdynia	5610	**4674**	**16,7%**	-2,3%	-13,3%	222 700 zł	48,4 m kw.
Łódź	3710	**3553**	**4,2%**	1,3%	-7,7%	177 900 zł	50,2 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 VI 2012-VIII 2012.

Wrześniowe notowania nie przynoszą już tak jednoznacznych spadków cen transakcyjnych jak przed miesiącem. Pytanie tylko, czy jest to krótka przerwa na nabranie sił do kolejnego zjazdu cen w dół, czy może rozpoczęcie okresu stabilizacji. Wiele wskazuje na to, że rynek nie powiedział jeszcze ostatniego słowa.

Zakończenie programu Rodzina na swoim może w ostatnich miesiącach tego roku zaktywizować nabywców mieszkań. W rezultacie możemy obserwować wzmożone zainteresowanie mieszkaniami spełniającymi kryteria programu, co spowoduje chwilowe zatrzymanie spadków przynajmniej w grupie tych mieszkań, których zakup da możliwość dopłat do kredytów. Jednakże możliwy jest inny scenariusz: w sytuacji, kiedy końcówka RNS nie zwiększy istotnie ruchu na rynku można spodziewać się korekt cen tych mieszkań, które mają szansę na spełnienie limitów programu; oczywiście tam, gdzie modyfikacja cen do poziomów programu jest realnie możliwa (zwłaszcza w przypadku Poznania i Łodzi).

Spośród siedmiu analizowanych miast nieznaczną kontynuację spadków odnotowujemy w Krakowie (o 8 zł za m kw.) oraz w Gdańsku (o 6 zł). Natomiast w Gdyni spadki wyniosły 2,3 proc., co daje średnią cenę m kw. o 112 zł niższą niż przed miesiącem. W pozostałych czterech miastach średnie ceny transakcyjne wzrosły w stosunku do poprzedniego notowania. Po silnych spadkach w Poznaniu, m kw. sprzedawanych mieszkań wzrósł o 3,3 proc. Powodem podwyżki nie jest żadna istota zmiana na lokalnym rynku, ale zwiększony udział w transakcjach mieszkań wybudowanych w ostatnich latach w cenie powyżej 6000 zł za m kw. Nieco droższe mieszkania nabywali też klienci z Wrocławia, Łodzi i Warszawy.

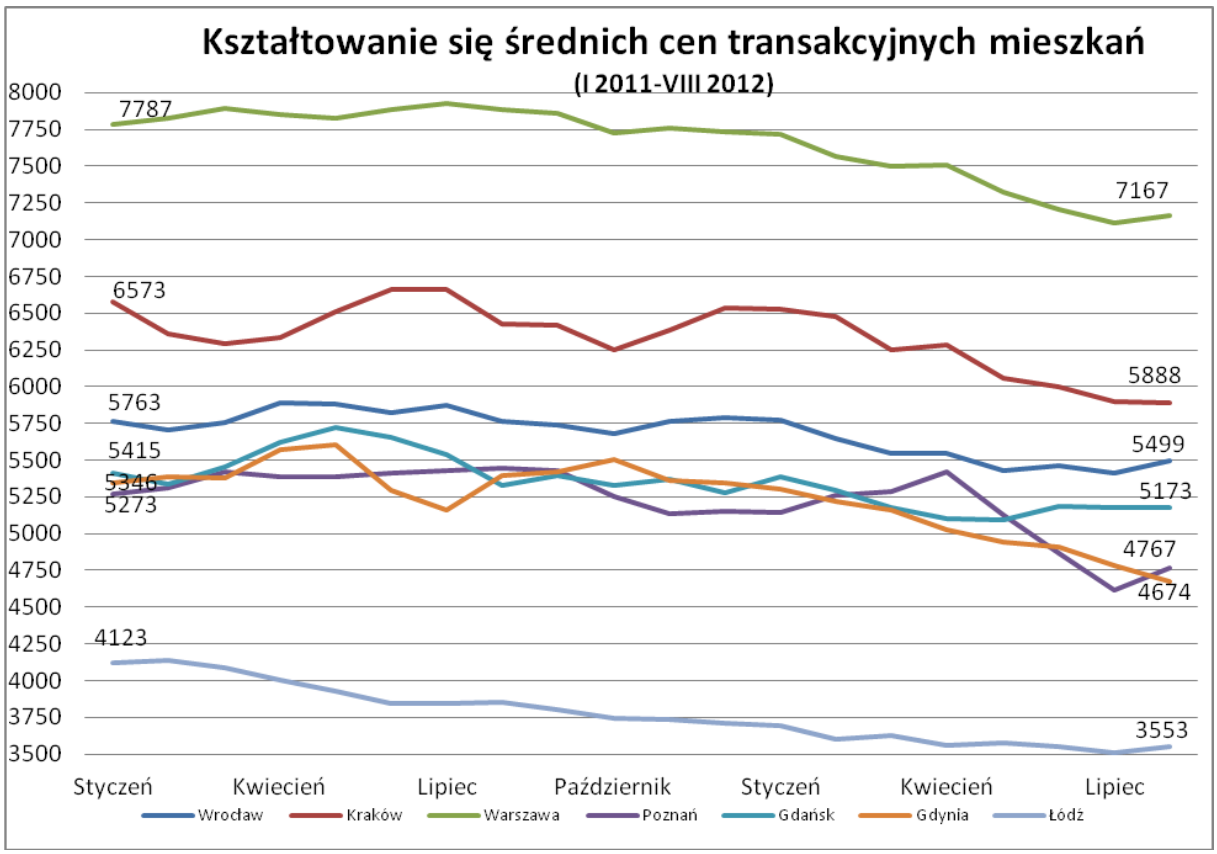
Miastem, w którym nabywane są największe mieszkania pozostaje Poznań, gdzie średni metraż sprzedawanego lokalu przekracza 55 m kw. Z kolei w Gdyni sprzedają się coraz mniejsze lokale, co znajduje odzwierciedlenie w średnim metrażu, który skurczył się do 48,4 m kw. i jest to najniższy wynik spośród obserwowanych rynków.

W Warszawie warto zauważyć znaczne obniżenie średniej ceny nabywanego mieszkania. Obecnie lokal będący przedmiotem transakcji jest sprzedawany średnio za 358,9 tys. zł – czyli o 30,8 tys. zł taniej niż w poprzednim notowaniu. Jeszcze bardziej znamienne jest porównanie otrzymanego wyniku

do raportu z analogicznego okresu zeszłego roku. Wtedy średnia wartość transakcji wynosiła 453,6 tys. zł i była o 94,7 tys. zł wyższa niż obecnie. Jeszcze większy procentowy spadek średniej ceny nabywanego mieszkania widoczny jest w Gdyni (23,3 proc.). W stosunku do zeszłego roku nabywane mieszkania są tam tańsze o 67,5 tys. zł. Jedynym miastem, w którym kupuje się mieszkania nieznacznie większe niż rok temu jest Kraków.

Miasto	Wrzesień 2011	Wrzesień 2012	Różnica w cenie	Proc. różnica w cenie
Wrocław	311 700 zł	299 200 zł	-12 500 zł	-4,0%
Kraków	296 700 zł	303 800 zł	7 100 zł	2,4%
Warszawa	453 600 zł	358 900 zł	-94 700 zł	-20,9%
Poznań	265 000 zł	251 700 zł	-13 300 zł	-5,0%
Gdańsk	274 000 zł	268 400 zł	-5 600 zł	-2,0%
Gdynia	290 200 zł	222 700 zł	-67 500 zł	-23,3%
Łódź	200 700 zł	177 900 zł	-22 800 zł	-11,4%

Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera



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