prze-



### W SKRÓCIE

Luty 2012

**POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI**

KREDYTY HIPOTECZNE

### W styczniu wszystkie zmiany w ofertach kredytów hipotecznych polegały na podwyższeniu marż. Na szczęście nie było ich zbyt wiele.

### Pojawiła się również dobra informacja dla osób spłacających kredyty walutowe. Istotne umocnienie złotego spowoduje, że lutowe raty kredytów we frankach i euro będą o ponad 100 zł niższe niż miesiąc wcześniej.

CENY OFERTOWE

### W styczniu średnie ceny ofertowe mieszkań z rynku wtórnego spadły o kolejne 0,7%, ale były to mniejsze obniżki niż w grudniu 2011 r.

### Godnym odnotowania jest znaczny wzrost liczby ofert wystawionych na sprzedaż. W skali całego kraju jest to 15% wzrost.

### W styczniu poszukujący mieli szanse znaleźć oferty niemal w każdym przedziale cenowym. Dysponując budżetem mniejszym niż 6 tys. za metr kwadratowy można przebierać w ofertach wszędzie poza Warszawą.

### Możliwość uzyskania kredytu z dopłatą, bez większych komplikacji przy poszukiwaniu odpowiedniego mieszkania, mają kupujący w Gorzowie Wielkopolskim, Toruniu, Łodzi, Bydgoszczy i Katowicach.

CENY TRANSAKCYJNE

### Ceny transakcyjne mieszkań spadły w zależności od miasta od 0,1 do 0,9%. Jedynym miastem, które odnotowało wzrost średniej ceny m kw. jest Gdańsk.

### Zmiany w wyliczaniu zdolności kredytowej nie wpłynęły na razie w istotny sposób na obniżenie się średniego nabywanego metrażu mieszkania.

### Ceny m kw. mieszkań jednopokojowych są wyższe od średnich cen notowanych na rynkach w poszczególnych miastach od 1,5 do 10%. Proporcjonalnie największe różnice w cenach dotyczą Poznania.

### KREDYTY HIPOTECZNE

Po dynamicznych zmianach jakie nastąpiły po nowym roku, na rynku kredytów hipotecznych nastał okres uspokojenia. Banki nie dokonywały zbyt wielu zmian w ofertach. Wśród tych nielicznych, które się pojawiły były niestety same podwyżki. W przypadku kredytów w złotych swoje marże podwyższyły Kredyt Bank (o 0,30 pkt. proc.), DnB Nord (o 0,20 pkt. proc.) i Credit Agricole (o 0,19 pkt. proc.). W przypadku kredytów w euro podwyżek dokonały mBank i Multibank (po 1,10 pkt. proc.).

Styczeń przyniósł również bardzo dobre informacje dla osób spłacających kredyty walutowe. Za sprawą silnego umocnienia się złotego lutowe raty będą znacznie niższe niż w poprzednich miesiącach. Jeszcze na początku roku kurs franka szwajcarskiego wynosił ok. 3,7 zł, a obecnie już tylko ok. 3,45 zł. W rezultacie jeśli rata wynosi 500 franków to lutowa rata będzie o ok. 125 zł niższa niż styczniowa.

Jeszcze lepiej wygląda sytuacja osób zadłużonych w euro. Kurs tej waluty spadł z poziomu ok. 4,5 zł na początku stycznia do ok. 4,17 zł. Oznacza to, że w przypadku raty w wysokości 400 euro obecnie będzie ona o ok. 130 zł niższa niż przed miesiącem. Dodatkowo raty takich kredytów będą spadały także za sprawą coraz niższych wartości stawki EURIBOR 3m. Od niej zależy bowiem oprocentowanie kredytów w euro.

### Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w PLN

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bank** | **Oprocentowanie** | **Marża** |
| Bank BPH | 5,98% | 1,00% |
| BZ WBK | 5,98% | 0,99% |
| Euro Bank | 5,98% | 0,99% |
| BGŻ | 5,99% | 0,99% |
| ING Bank Śląski | 6,00% | 1,00% |
| Credit Agricole | 6,05% | 1,29% |
| Deutsche Bank PBC | 6,09% | 1,10% |
| Nordea Bank | 6,09% | 1,10% |
| mBank | 6,10% | 1,20% |
| Multibank | 6,10% | 1,20% |
| Citi Handlowy | 6,18% | 1,20% |
| Millennium | 6,18% | 1,19% |
| Bank Pocztowy | 6,23% | 1,25% |
| BNP Paribas | 6,28% | 1,29% |
| Bank Pekao | 6,33% | 1,39% |
| BPS | 6,37% | 1,39% |
| Get Bank | 6,41% | 1,49% |
| PKO Bank Polski | 6,41% | 1,43% |
| Getin Bank | 6,46% | 1,54% |
| Pekao Bank Hipoteczny | 6,58% | 1,59% |
| Alior Bank | 6,59% | 1,60% |
| Kredyt Bank | 6,69% | 1,70% |
| BOŚ | 6,71% | 1,70% |
| Polbank EFG | 7,29% | 2,30% |
| DnB Nord | 7,49% | 2,50% |
| Raiffeisen Bank | 7,74% | 2,75% |

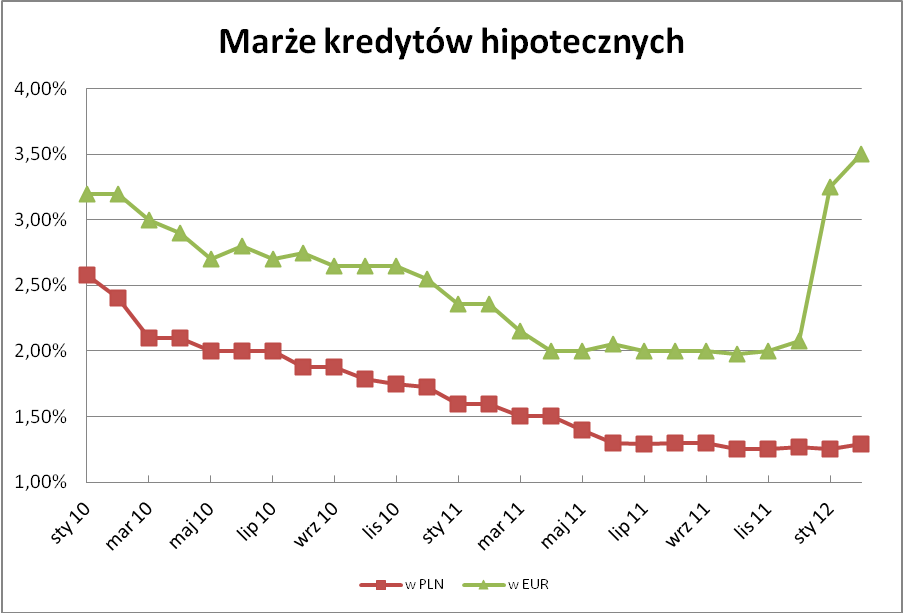
##### Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

### Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w EUR

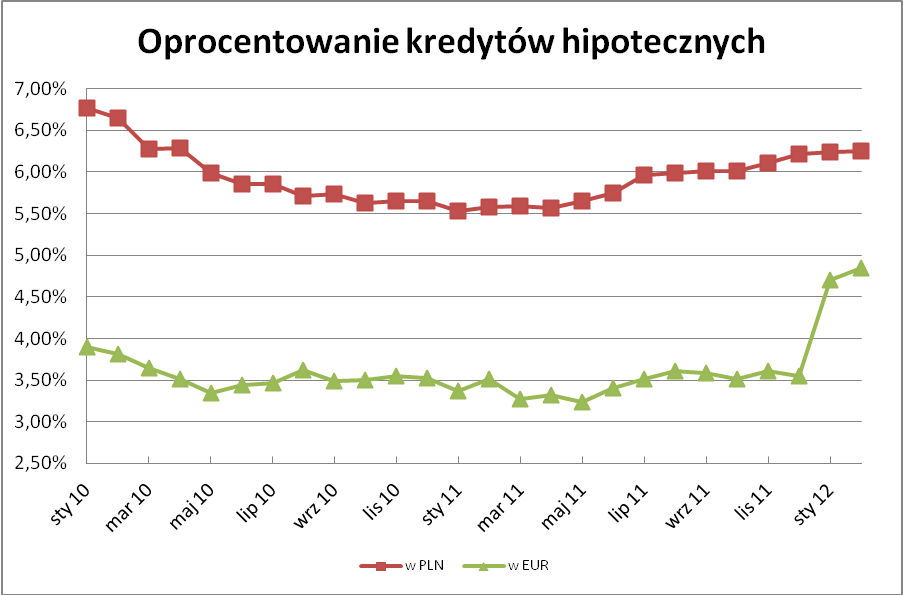
##### Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bank** | **Oprocentowanie** | **Marża** |
| BZ WBK | 3,41% | 2,15% |
| Nordea Bank | 3,76% | 2,40% |
| Polbank EFG | 4,63% | 3,30% |
| BOŚ | 4,64% | 3,20% |
| Raiffeisen Bank | 4,82% | 3,44% |
| mBank | 4,87% | 3,50% |
| Multibank | 4,87% | 3,50% |
| Alior Bank | 5,23% | 3,90% |
| Bank Pekao | 5,49% | 3,90% |
| Getin Bank | 6,25% | 4,65% |

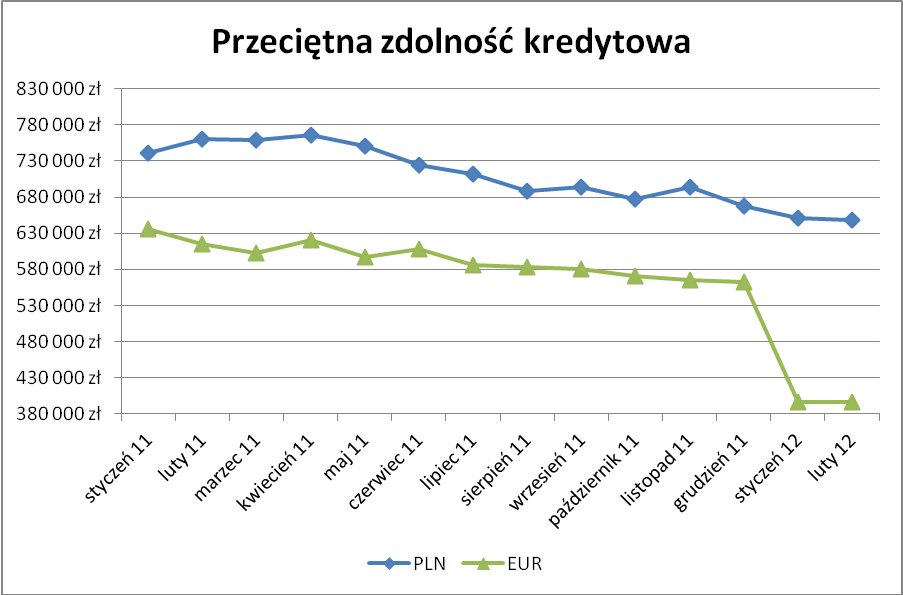
##### Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera



##### 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](http://www.expander.pl)

**CENY OFERTOWE**

W styczniu średnie ceny ofertowe mieszkań z rynku wtórnego spadły o kolejne 0,7%. Były to jednak obniżki mniejsze niż w grudniu 2011. Najbardziej spadły ceny w Szczecinie i Gdyni - 1,4% w ciągu ostatniego miesiąca. O ponad 1% potaniały również mieszkania w Łodzi i Białymstoku.

W stolicy, mimo że ceny ofertowe również spadły, to skala jest niższa niż w pozostałych aglomeracjach. Warto również zwrócić uwagę na takie miasta jak Olsztyn, Opole i Katowice, gdzie od listopada 2011 ceny nieznacznie rosną. Można uznać to za sygnał stabilizacji w tych lokalizacjach.

Innym elementem godnym odnotowania jest znaczny wzrost liczby ofert wystawionych na sprzedaż. W skali całego kraju jest to wzrost 15%. W Warszawie w styczniu wystawiono na sprzedaż o 10% ofert więcej niż w grudniu, w Krakowie i Wrocławiu różnica ta było jeszcze większa i wynosiła 18%. Nie jest to dobra wiadomość dla sprzedających, ponieważ wzrost podaży, przy ograniczonym popycie będzie prowadził do dalszych spadków cen.

### Średnie ceny ofertowe mieszkań I 2011- I 2012

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **WROCŁAW** | **KRAKÓW** | **WARSZAWA** | **POZNAŃ** | **GDAŃSK** | **GDYNIA** | **SOPOT** |
| 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 |
| 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 |

##### Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ŁÓDŹ** | **LUBLIN** | **SZCZECIN** | **TORUŃ** | **OLSZTYN** | **OPOLE** | **BIAŁYSTOK** | **KATOWICE** |
| 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 |
| 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 |

##### Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

### Struktura cenowa mieszkań oferowanych w I 2012

W styczniu poszukujący mieli szanse znaleźć oferty niemal w każdym przedziale cenowym. Jedynie w Warszawie trudno mówić o możliwości wyboru w przypadku, gdy dysponuje się budżetem mniejszym niż 6 tys. za metr kwadratowy. W stolicy niecałe 4% mieszkań wystawionych jest w takiej cenie, ale już w Poznaniu jest to 67,7% podaży; 60,7% w Gdańsku, 42% we Wrocławiu i 26% w Krakowie.

W pozostałych 8 miastach bez większego problemu można dokonać zakupu za mniej niż 4 tysiące złotych za metr. W Łodzi oferty do 4 tys. to prawie połowa wszystkich ogłoszeń. W pozostałych 7 miastach największa grupa sprzedających oczekuje od 4 do 5 tysięcy złotych za metr kwadratowy.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **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 | 0,07% | 0,30% | 3,56% | 15,72% | 26,20% | 22,40% | 15,70% | 7,48% | 3,27% | 5,30% |
| KRAKÓW | 1,09% | 5,34% | 19,34% | 28,61% | 24,01% | 10,99% | 5,27% | 2,38% | 1,29% | 1,67% |
| WROCŁAW | 0,8% | 6,7% | 34,9% | 34,1% | 15,4% | 5,0% | 2,1% | 0,7% | 0,2% | 0,2% |
| GDAŃSK | 3,1% | 22,9% | 34,6% | 21,5% | 6,9% | 3,8% | 3,0% | 1,6% | 2,0% | 0,6% |
| POZNAŃ | 5,7% | 20,4% | 41,6% | 21,4% | 6,6% | 2,4% | 0,8% | 0,5% | 0,3% | 0,3% |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **do 3 tys.** | **3-4 tys.** | **4-5 tys.** | **5-6 tys.** | **6-7 tys.** | **7-8 tys.** |
| ŁÓDŹ | 6,3% | 42,8% | 36,5% | 10,1% | 3,4% | 1,0% |
| LUBLIN | 1,1% | 6,2% | 37,2% | 40,6% | 11,8% | 3,1% |
| SZCZECIN | 4,3% | 27,2% | 42,5% | 20,7% | 3,6% | 1,7% |
| TORUŃ | 2,8% | 24,6% | 39,7% | 27,9% | 3,1% | 1,8% |
| OLSZTYN | brak | 15,0% | 44,9% | 33,2% | 4,8% | 2,1% |
| OPOLE | 8% | 35% | 46% | 8% | 4% | brak |
| BIAŁYSTOK | 2% | 25% | 30% | 37% | 4% | 2% |
| KATOWICE | 15% | 43% | 30% | 9% | 2% | 1% |

##### Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

### Gdzie jeszcze jest szansa na kupienie mieszkania z rządową dopłatą?

Jeszcze przed wprowadzeniem zmian w programie rządowym Rodzina na swoim, wiadomo było, że w wielu lokalizacjach nie będzie szans na uzyskanie kredytów z dopłatą.

Obecnie możliwość uzyskania kredytu z dopłatą, bez większych komplikacji przy poszukiwaniu odpowiedniego mieszkania, mają nadal kupujący w Gorzowie Wielkopolskim, Toruniu, Łodzi, Bydgoszczy i Katowicach. Niezwykle mało ofert, spełniających kryteria jest w Warszawie, Wrocławiu i Krakowie, ale co interesujące nie było ich wcale wśród ogłoszeń z Lublina, Opola i Rzeszowa. Jest to w znacznym stopniu uwarunkowanie małą podażą mieszkań w tych miastach, a co za tym idzie niewielkim jej zróżnicowaniem.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Miasto** | **wskaźniki obowiązujące w I kw. 2012; rynek wtórny** | **% udział mieszkań spełniających kryteria w ofercie szybko.pl** |
| Wrocław | 4 001,6 | 0,4% |
| Bydgoszcz | 4 327,2 | 30,0% |
| Toruń | 4 327,2 | 44,3% |
| Lublin | 3 054,5 | brak |
| Gorzów Wielkopolski | 2 804,4 | 55,6% |
| Zielona Góra | 2 804,4 | 13,2% |
| Łódź | 3 730,8 | 34,4% |
| Kraków | 3 670,0 | 0,5% |
| Warszawa | 5 148,0 | 0,3% |
| Opole | 3 131,2 | brak |
| Rzeszów | 2 906,8 | brak |
| Białystok | 3 046,4 | 3,7% |
| Gdańsk | 4 074,0 | 3,1% |
| Katowice | 3 290,0 | 25,7% |
| Kielce | 3 379,2 | 11,7% |
| Olsztyn | 3 638,4 | 8,7% |
| Poznań | 4 258,0 | 4,3% |
| Szczecin | 2 892,4 | 3,3% |

###### Marta Kosińska Ekspert Szybko.pl

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

### CENY TRANSAKCYJNE

### Porównanie cen ofertowych i transakcyjnych

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Miasto** | **Średnia cena ofertowa z okresu XI 2011 – I 2012** | **Średnia cena transakcyjna z okresu XI 2011 – I 2012** | **Różnica pomiędzy ceną transakcyjną a ofertową** | **Zmiana w cenach trans.** | **Średnia cena nabywanego mieszkania** | **Średni metraż nabywanego mieszkania** |
| **Wrocław** | 6097 | **5773** | 5,3% | - 0,3% | 293 600 zł | 53 m kw. |
| **Kraków** | 6940 | **6527** | 6,0% | - 0,1% | 342 000 zł | 50,9 m kw. |
| **Warszawa** | 8047 | **7717** | 4,1% | - 0,2% | 404 900 zł | 52,5 m kw. |
| **Poznań** | 5453 | **5141** | 5,7% | - 0,2% | 269 800 zł | 51,9 m kw. |
| **Gdańsk** | 5605 | **5388** | 3,9% | 2,1% | 271 200 zł | 50,3 m kw. |
| **Gdynia** | 5967 | **5299** | 11,2% | - 0,9% | 264 700 zł | 50,8 m kw. |
| **Łódź** | 3847 | **3692** | 4,0% | - 0,6% | 174 300 zł | 46,3 m kw. |

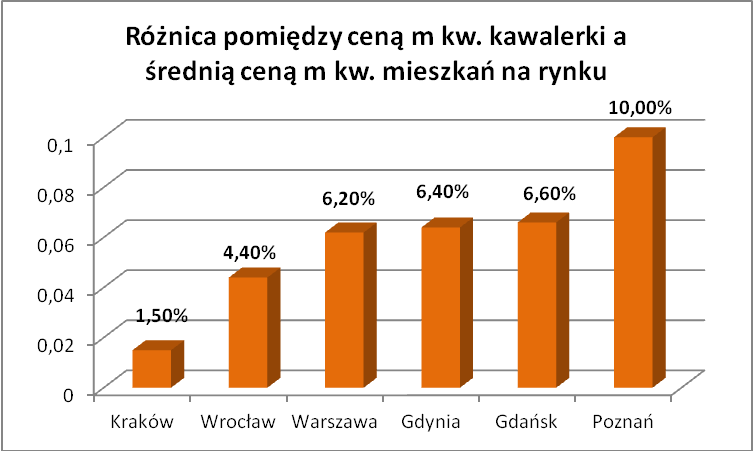
Ceny ofertowe na podstawie danych Szybko.pl, ceny transakcyjne na podstawie transakcji dokonanych przez Metrohouse & Partnerzy i transakcji realizowanych przez klientów doradców firmy Expander. Analizowany okres XI 2011-I 2012.

Kolejne wydanie raportu przynosi informacje o nieznacznych spadkach cen transakcyjnych mieszkań. Obniżki odnotowano w sześciu analizowanych miastach. Wyjątkiem jest Gdańsk, gdzie tym razem kupujący postawili na mieszkania nieco droższe niż przed miesiącem, co widać w podniesieniu się średniej ceny transakcyjnej o 2,1 proc. do poziomu 5388 zł za m kw. W pozostałych monitorowanych miastach cena m kw. spadała od 7 do 48 zł za m kw., a obniżki nigdzie nie przekroczyły 1 proc.

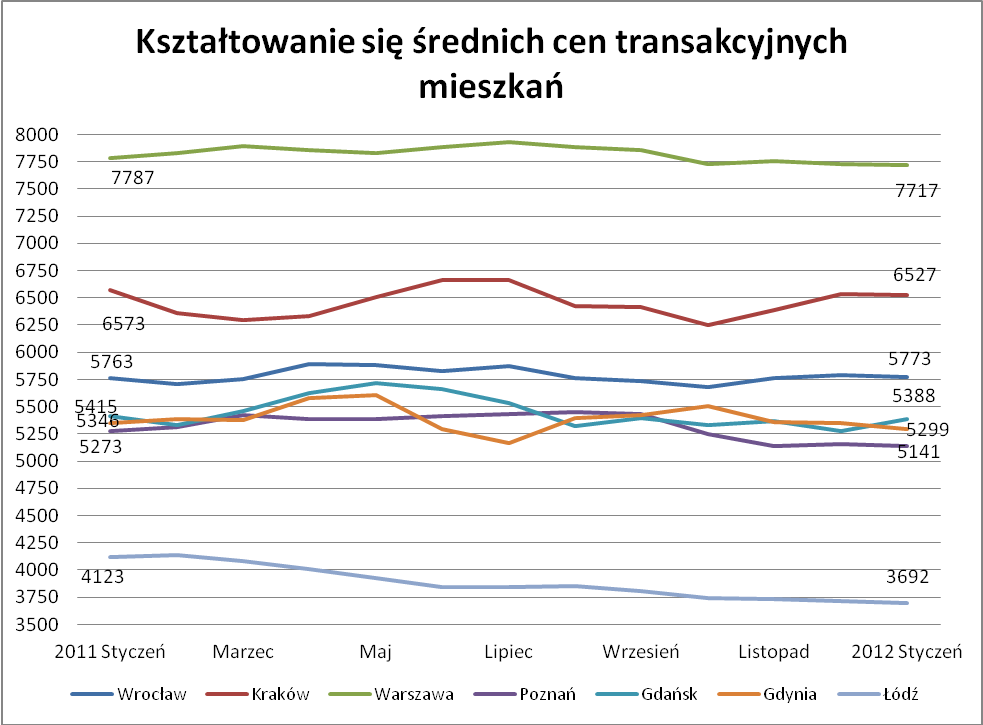
Transakcje przeprowadzone w styczniu nie miały też dużego przełożenia na zmianę średniego metrażu nabywanych mieszkań. Jedynie w czterech miastach kupowane mieszkania wyróżniały się mniejszą powierzchnią w porównaniu do poprzedniego zestawienia. Po wprowadzeniu w życie zapisów Rekomendacji S można było się spodziewać znacznego obniżenia średnich powierzchni nabywanych lokali. Jednak dopiero za 2-3 miesiące, po przeanalizowaniu wyłącznie transakcji z tego roku przekonamy się, czy rzeczywiście spadek zdolności kredytowej odcisnął silne piętno na rodzaju nabywanych mieszkań.

Jeżeli okaże się, że analizowane w koszyku transakcji mieszkania będą mieć coraz mniejszą powierzchnię, może dojść do sytuacji, że średnie ceny transakcyjne nie będą wykazywać kolejnych obniżek. Będzie to następstwo prawidłowości występującej na rynku wtórnym: mieszkania o niewielkich powierzchniach (głównie chodzi tu o kawalerki) charakteryzują się zwykle wyższą ceną jednostkową m kw.

Poza Łodzią, gdzie zeszłoroczne transakcje nie pokazują takiej korelacji, ceny m kw. mieszkań jednopokojowych są wyższe od średnich cen m kw. odnotowanych na rynku od 1,5 aż do 10 procent. Największe różnice w cenach widoczne są w Poznaniu, gdzie cena m kw. mieszkań jednopokojowych jest wyższa średnio o 10 proc. od średniej ceny transakcyjnej m kw. w tym mieście. W Warszawie, Gdyni i Gdańsku te różnice wynoszą ponad 6 proc.



Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

###### Marcin Jańczuk Metrohouse & Partnerzy S.A. [mjanczuk@metrohouse.pl](mailto:mjanczuk@metrohouse.pl)

