

# POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Luty 2012



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

**SZYBKO.pl**

**metrohouse**  
sprawdzone nieruchomości

**expander**  
Niezależny Doradca Finansowy

## W SKRÓCIE

### 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 nastąpił 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%

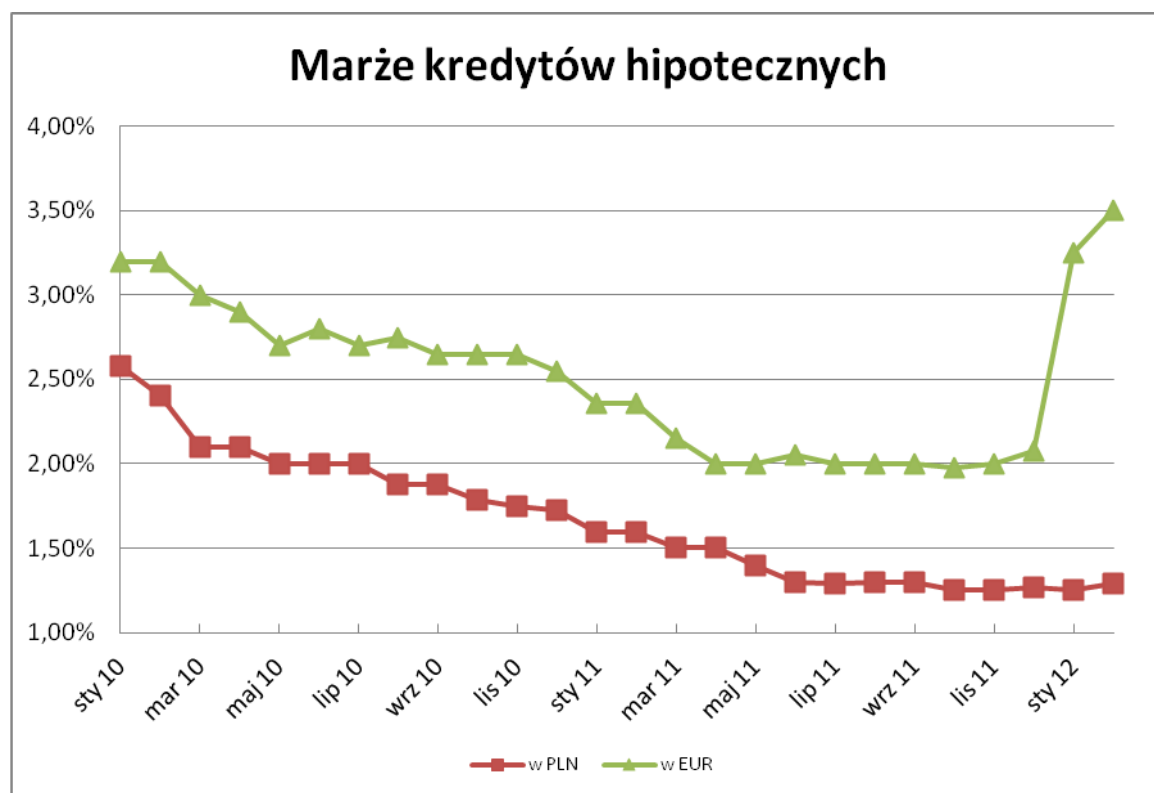
Zródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

## Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w EUR

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

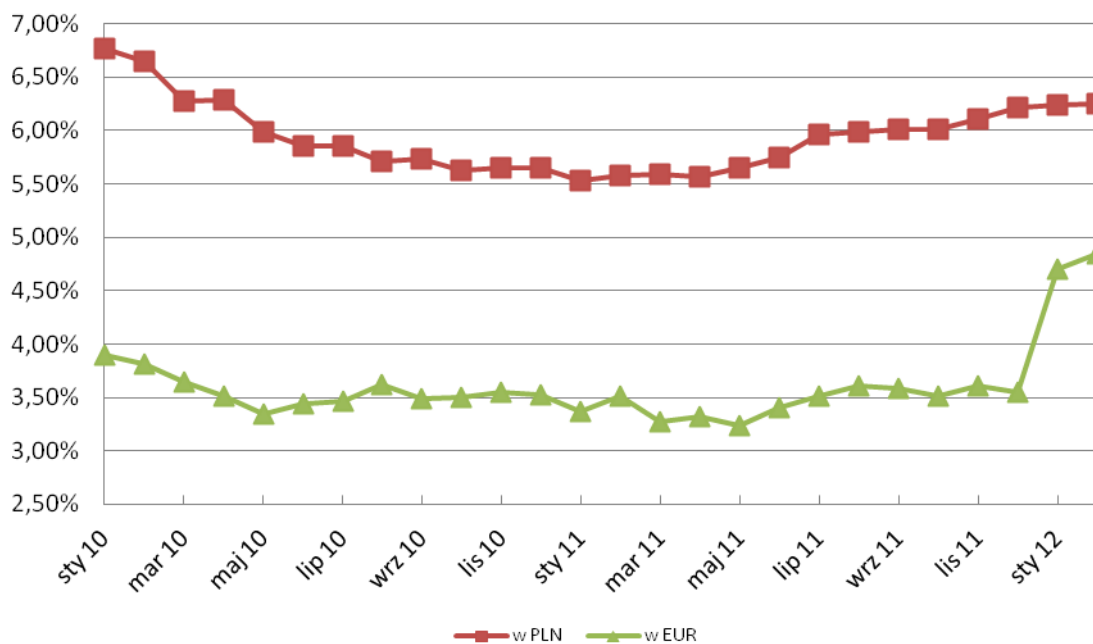
Bank	Oprocentowanie	Marża
BZ WBK	3,41%	2,15%
Nordea Bank	3,76%	2,40%
Polbank EFG	4,63%	3,30%
BOŚ	4,64%	3,20%
Raiffeisen Bank	4,82%	3,44%
mBank	4,87%	3,50%
Multibank	4,87%	3,50%
Alior Bank	5,23%	3,90%
Bank Pekao	5,49%	3,90%
Getin Bank	6,25%	4,65%

Zródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera



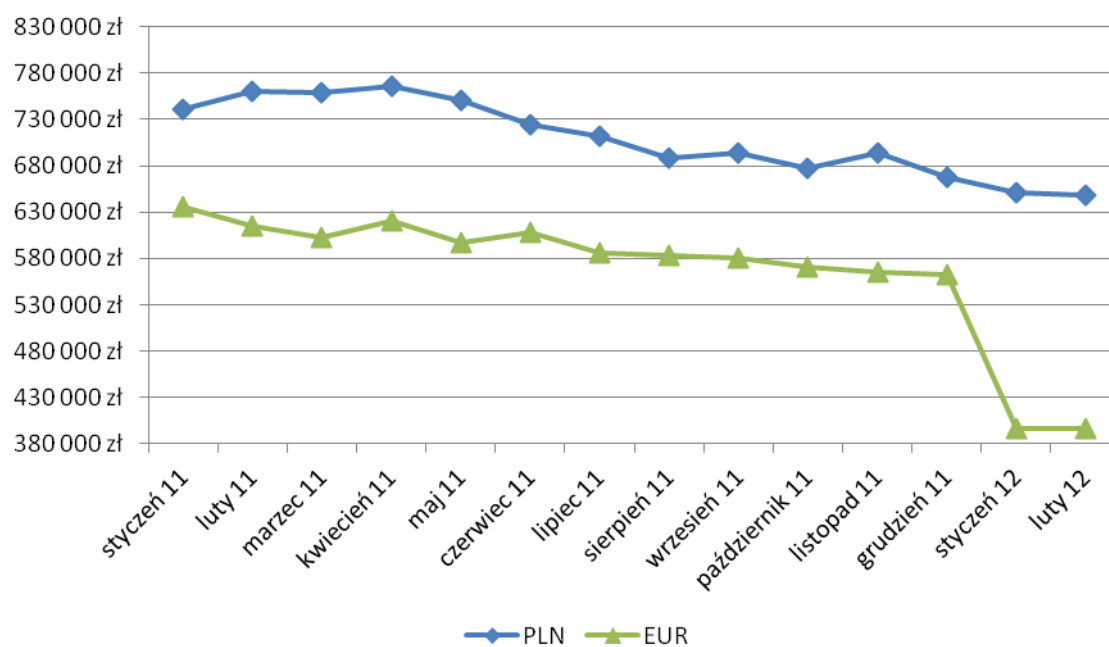
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%

## Oprocentowanie kredytów hipotecznych



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

## Przeciętna zdolność kredytowa



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

## 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%
WROCLAW	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, Opoli 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
<b>Wrocław</b>	6097	<b>5773</b>	5,3%	- 0,3%	293 600 zł	53 m kw .
<b>Kraków</b>	6940	<b>6527</b>	6,0%	- 0,1%	342 000 zł	50,9 m kw .
<b>Warszawa</b>	8047	<b>7717</b>	4,1%	- 0,2%	404 900 zł	52,5 m kw .
<b>Poznań</b>	5453	<b>5141</b>	5,7%	- 0,2%	269 800 zł	51,9 m kw .
<b>Gdańsk</b>	5605	<b>5388</b>	3,9%	2,1%	271 200 zł	50,3 m kw .
<b>Gdynia</b>	5967	<b>5299</b>	11,2%	- 0,9%	264 700 zł	50,8 m kw .
<b>Łódź</b>	3847	<b>3692</b>	4,0%	- 0,6%	174 300 zł	46,3 m kw .

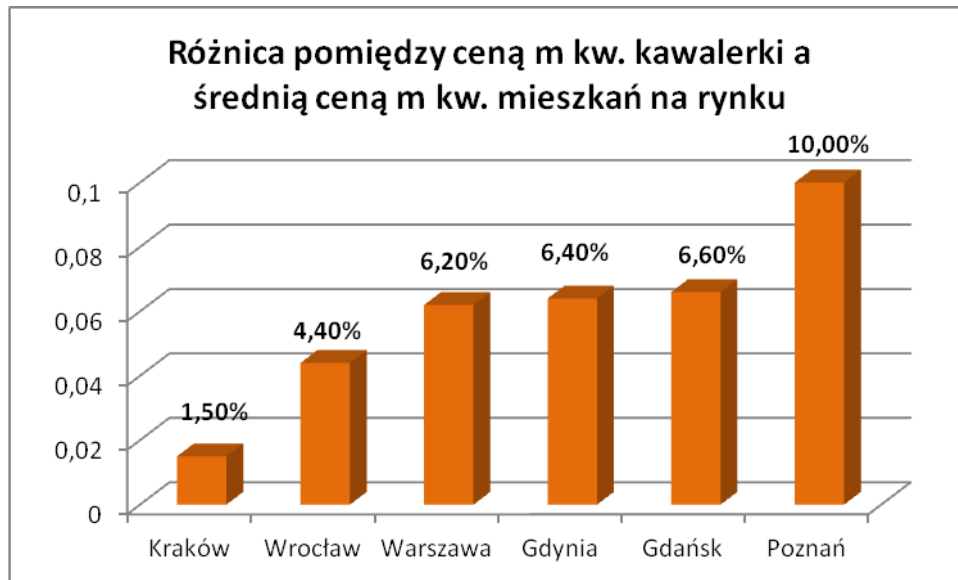
Ceny ofertowe na podstawie danych Szybko.pl, ceny transakcyjne na podstawie transakcji dokonanych przez Metrohouse & Partnerzy i transakcji realizowanych przez klientów doradców firmy Expander. Analizowany okres XI 2011-I 2012.

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.

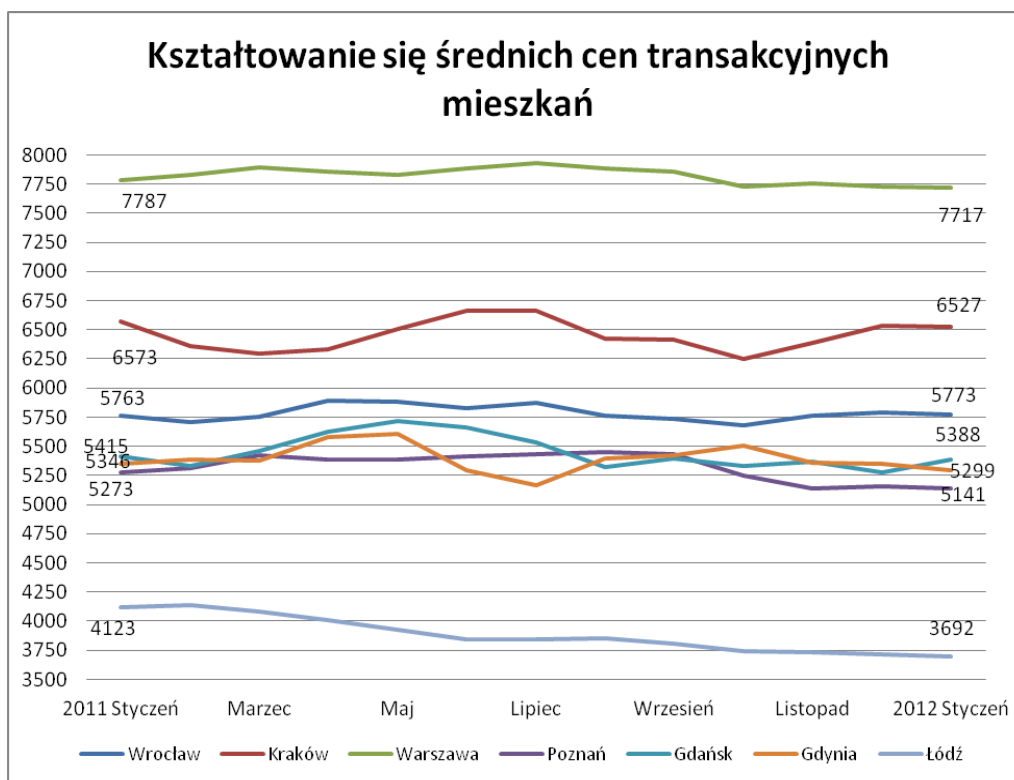
Transakcje przeprowadzone w styczniu nie miały też dużego przełożenia na zmianę średniego metrażu nabywanych mieszkań. Jedynie w czterech miastach kupowane mieszkania wyróżniały się mniejszą powierzchnią w porównaniu do poprzedniego zestawienia. Po wprowadzeniu w życie zapisów Rekomendacji S można było 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)

# RAPORT

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

Raport powstaje dzięki współpracy:

