



Kwiecień 2015

# POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI

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

**szybko.pl**

**metrohouse**  
sprawdzone nieruchomości

**expander**  
Niezależny Doradca Finansowy

## **W SKRÓCIE:**

### **KREDYTY HIPOTECZNE**

- Bank BPH zaoferował kredyt z marżą wynoszącą zaledwie 0,85%, ale z wysoką prowizją 5%.
- Banki zaktualizowały WIBOR, w wyniku czego oprocentowanie spadło do najniższego poziomu w historii. Średnio jest to 3,46% dla kredytów z 25% wkładem własnym. Niższe już najprawdopodobniej nie będzie, chyba że banki obniżą marże.
- Marże kredytów z wysokim wkładem spadły, ale dla tych z minimalnym wkładem i udzielanych w ramach MdM wzrosły.

### **CENY OFERTOWE**

- W ostatnim miesiącu średnia zmiana ceny ofertowej wyniosła -0,5%. W marcu, podobnie jak w lutym, ruchy cenowe były nieznaczne i dosyć zróżnicowane.
- W większości miast ceny są niższe niż przed rokiem. Dla 15 analizowanych lokalizacji obniżka w skali roku wynosi 0,9%. Największy, 7-procentowy spadek odnotowujemy w Olsztynie.
- Dane dotyczące cen działek budowlanych z ostatnich 3 lat pokazują tendencję wzrostową wartości gruntów budowlanych. Aktualnie w największych polskich miastach cena ziemi jest wyższa średnio o 6% w porównaniu z I kwartałem 2014 roku i o 14% w stosunku do cen w I kw. 2013 r.

### **CENY TRANSAKCYJNE**

- W Krakowie średnie ceny mieszkań spadły już poniżej poziomu 6000 zł za mkw. Tam też kupuje się mieszkania o największej powierzchni.
- Tylko we Wrocławiu i Gdyni widoczne są istotne spadki cen transakcyjnych w porównaniu do I kw. 2014 r.
- W Gdańsku i Gdyni znów kupowane są nieco droższe lokale. Średnia zbliża się już do poziomu 5000 zł



## KREDYTY HIPOTECZNE



**W naszym najnowszym zestawieniu kredytów hipotecznych z wysokim (25%) wkładem własnym pojawiła się oferta z marżą wynoszącą zaledwie 0,85%. To duże zaskoczenie, gdyż w ostatnim czasie marże raczej rosły niż spadały. Takiego jej poziomu nie widzieliśmy od ponad trzech lat. Niestety, aby ją otrzymać, za uzyskanie kredytu trzeba zapłacić aż 5% prowizji.**

Taką ofertę przygotował Bank BPH. Jest ona dostępna jedynie dla klientów, którzy zostaną wysoko ocenieni przez bank pod względem ryzyka kredytowego. Warto dodać, że aby marża pozostała na poziomie 0,85% należy przez cały okres kredytowania posiadać rachunek, na który co miesiąc musi wpływać zadeklarowana kwota.

Konieczne jest również korzystanie z karty kredytowej i dokonywanie nią co miesiąc transakcji na kwotę 500 zł. Niespełnienie tych warunków będzie skutkowało wzrostem marży do poziomu 1,25%.

Oprócz BPH, marżę dla kredytów z wysokim wkładem obniżył mBank. Podwyżkę wprowadził natomiast BNP Paribas. W sumie średni marża spadła do 1,75% (z 1,78% w poprzednim miesiącu). Zupełnie inaczej wygląda natomiast sytuacja w kontekście kredytów z niskim (10%) wkładem własnym oraz tych udzielnych w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych”. Tam marże niestety wzrosły. W pierwszym przypadku średnia wynosi 1,97% (było 1,96%), a dla kredytów preferencyjnych 2,04% (było 1,99%).

Ważną informacją dla kredytobiorców jest obniżka oprocentowania „hipotek” do najniższego poziomu w historii. Banki zaktualizowały już bowiem stawkę WIBOR, która istotnie spadła po marcowej obniżce stóp procentowych. Dzięki temu średnie oprocentowanie kredytów z wysokim wkładem wynosi tylko 3,46%, a tych z minimalnym tylko 3,65%. Niższe już najprawdopodobniej nie będzie, chyba że banki niespodziewanie zaczną redukować marże. Spadek oprocentowania pozytywnie wpłynął na koszt kredytów. W przypadku tych z wysokim wkładem średnia cena w okresie pierwszych 5 lat spłaty spadła po raz pierwszy w historii poniżej 60 000 zł. Wyniosła 57 260 zł.

Dzięki temu, że kredyty stały się tańsze, polepszyła się ich dostępność. Trzyosobowej rodzinie, której łączny dochód wynosi 5000 zł netto, banki pożyczą średnio 465 tys. zł. To niemal 25% więcej niż w styczniu 2013 r. Rodzina czteroosobowa z dochodem 8000 zł netto otrzyma natomiast aż 803 tys. zł, czyli o 23% więcej. Oczywiście są banki, które pożyczą znacznie więcej niż wyniesione kwoty. Nie należy jednak przesadzać z sumą zadłużenia. Obecnie kredyty są tanie ze względu na rekordowo niskie stopy procentowe. Już w przyszłym roku mogą one zacząć rosnąć. Wtedy raty również staną się

wyższe. Zadłużając się obecnie trzeba więc uwzględnić zmieniające się warunki finansowe, które spowodują, że w przyszłości będziemy płacili więcej niż dziś.

**Tab. 1 Kredyty w PLN z wkładem własnym 25%**

Kredyt na kwotę 300 tys. PLN, o pozycji decyduje koszt kredytu

| Bank               | Koszt kredytu w pierwszych 5 latach | Marża | Oprocentowanie |
|--------------------|-------------------------------------|-------|----------------|
| Bank BPH           | 36 531 zł                           | 0,85% | 2,50%          |
| Credit Agricole    | 44 767 zł                           | 1,55% | 3,20%          |
| ING Bank Śląski    | 49 965 zł                           | 1,65% | 3,31%          |
| BPS                | 51 323 zł                           | 1,59% | 3,24%          |
| Bank Pekao         | 52 122 zł                           | 1,69% | 3,36%          |
| BGŻ                | 52 332 zł                           | 1,65% | 3,31%          |
| Euro Bank          | 52 452 zł                           | 1,80% | 3,45%          |
| mBank              | 53 530 zł                           | 1,55% | 3,37%          |
| BZ WBK             | 53 576 zł                           | 1,69% | 3,34%          |
| Deutsche Bank      | 53 591 zł                           | 1,49% | 3,14%          |
| Citi Handlowy      | 54 388 zł                           | 1,60% | 3,66%          |
| PKO Bank Polski    | 55 811 zł                           | 1,82% | 3,63%          |
| Raiffeisen Polbank | 56 440 zł                           | 1,60% | 3,25%          |
| Alior Bank         | 60 173 zł                           | 2,20% | 3,85%          |
| BOŚ                | 61 418 zł                           | 2,00% | 3,66%          |
| Millennium         | 62 618 zł                           | 1,89% | 3,54%          |
| BNP Paribas        | 66 243 zł                           | 2,00% | 3,65%          |
| Bank Pocztowy      | 67 947 zł                           | 2,20% | 3,85%          |
| Getin Noble Bank   | 102 714 zł                          | 2,37% | 4,35%          |

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

**Tab. 2 Kredyty w PLN z wkładem własnym 10%**

Kredyt na kwotę 300 tys. zł, o pozycji decyduje koszt kredytu

| Bank               | Koszt kredytu w pierwszych 5 latach | Marża | Oprocentowanie |
|--------------------|-------------------------------------|-------|----------------|
| Bank Pekao         | 53 102 zł                           | 1,69% | 3,36%          |
| BZ WBK             | 53 576 zł                           | 1,69% | 3,34%          |
| mBank              | 54 264 zł                           | 1,60% | 3,42%          |
| Euro Bank          | 55 074 zł                           | 1,85% | 3,50%          |
| Deutsche Bank      | 56 124 zł                           | 1,59% | 3,24%          |
| Raiffeisen Polbank | 57 080 zł                           | 1,80% | 3,45%          |

|                  |            |       |       |
|------------------|------------|-------|-------|
| BPS              | 57 099 zł  | 1,99% | 3,64% |
| PKO Bank Polski  | 59 120 zł  | 1,99% | 3,64% |
| Alior Bank       | 63 084 zł  | 2,40% | 4,05% |
| BGŻ              | 63 131 zł  | 1,85% | 3,51% |
| Millennium       | 64 953 zł  | 2,09% | 3,74% |
| BNP Paribas      | 66 243 zł  | 2,00% | 3,65% |
| Bank Pocztowy    | 67 947 zł  | 2,30% | 3,95% |
| BOŚ              | 71 468 zł  | 2,20% | 3,86% |
| Getin Noble Bank | 108 607 zł | 2,47% | 4,45% |

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

### **Tab. 3 Kredyty w ramach programu Mieszkanie dla młodych**

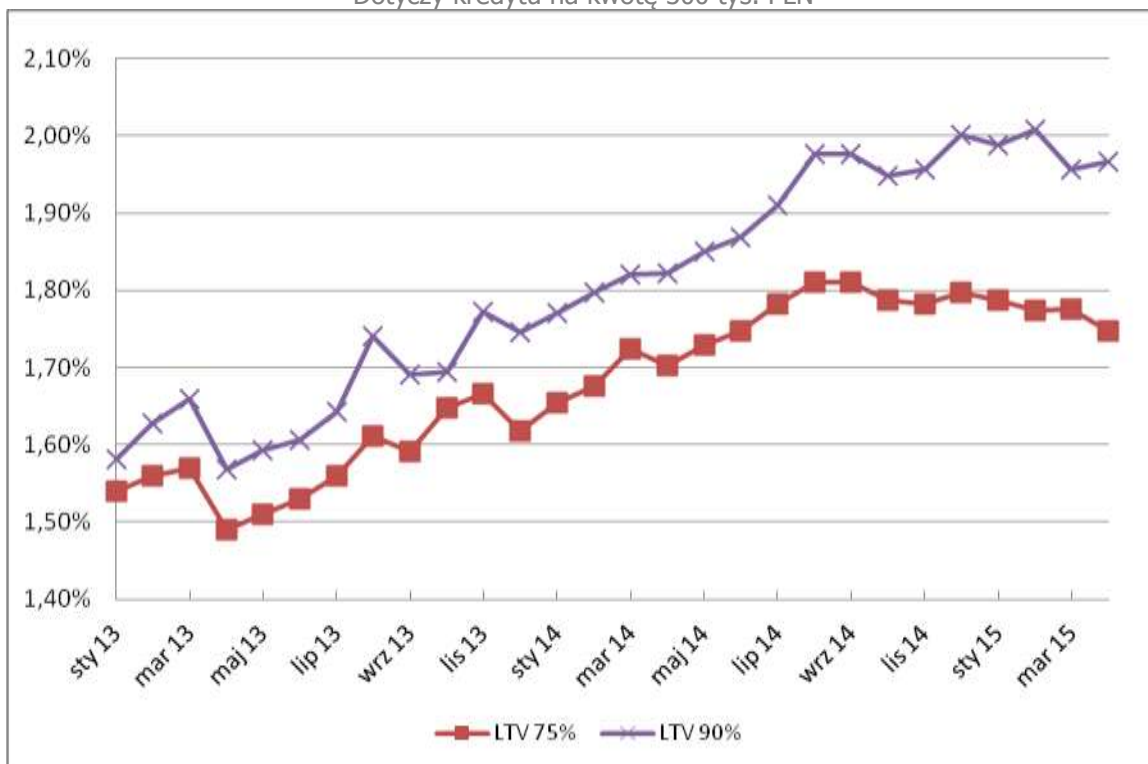
Kredyt na kwotę 300 tys. PLN, wkład własny 15%, o pozycji decyduje koszt kredytu

| <b>Bank</b>        | <b>Koszt kredytu w pierwszych 5 latach</b> | <b>Marża</b> | <b>Oprocentowanie</b> |
|--------------------|--|--------------|-----------------------|
| Bank Pekao         | 53 310 zł                                  | 1,74%        | 3,41%                 |
| BZ WBK             | 53 576 zł                                  | 1,69%        | 3,34%                 |
| Euro Bank          | 54 269 zł                                  | 1,85%        | 3,50%                 |
| BGŻ                | 58 230 zł                                  | 1,95%        | 3,61%                 |
| Raiffeisen Polbank | 58 612 zł                                  | 1,80%        | 3,45%                 |
| PKO Bank Polski    | 59 197 zł                                  | 2,09%        | 3,74%                 |
| Deutsche Bank      | 61 496 zł                                  | 2,15%        | 3,80%                 |
| Alior Bank         | 63 084 zł                                  | 2,40%        | 4,05%                 |
| Millennium         | 65 092 zł                                  | 2,09%        | 3,74%                 |
| BOŚ                | 72 880 zł                                  | 2,20%        | 3,86%                 |
| Getin Noble Bank   | 108 607 zł                                 | 2,47%        | 4,45%                 |

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

### Wykres 1. Średnia marża w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

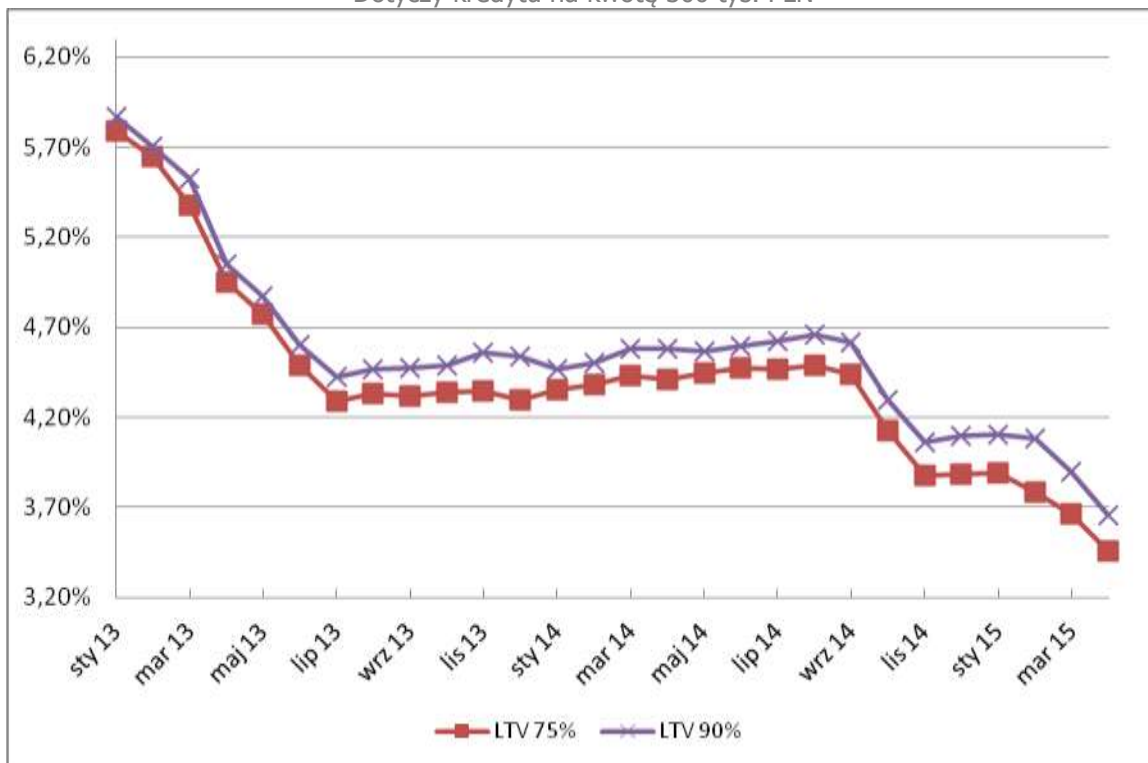
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. PLN



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

### Wykres 2. Średnie oprocentowanie w ofertach kredytów hipotecznych w PLN

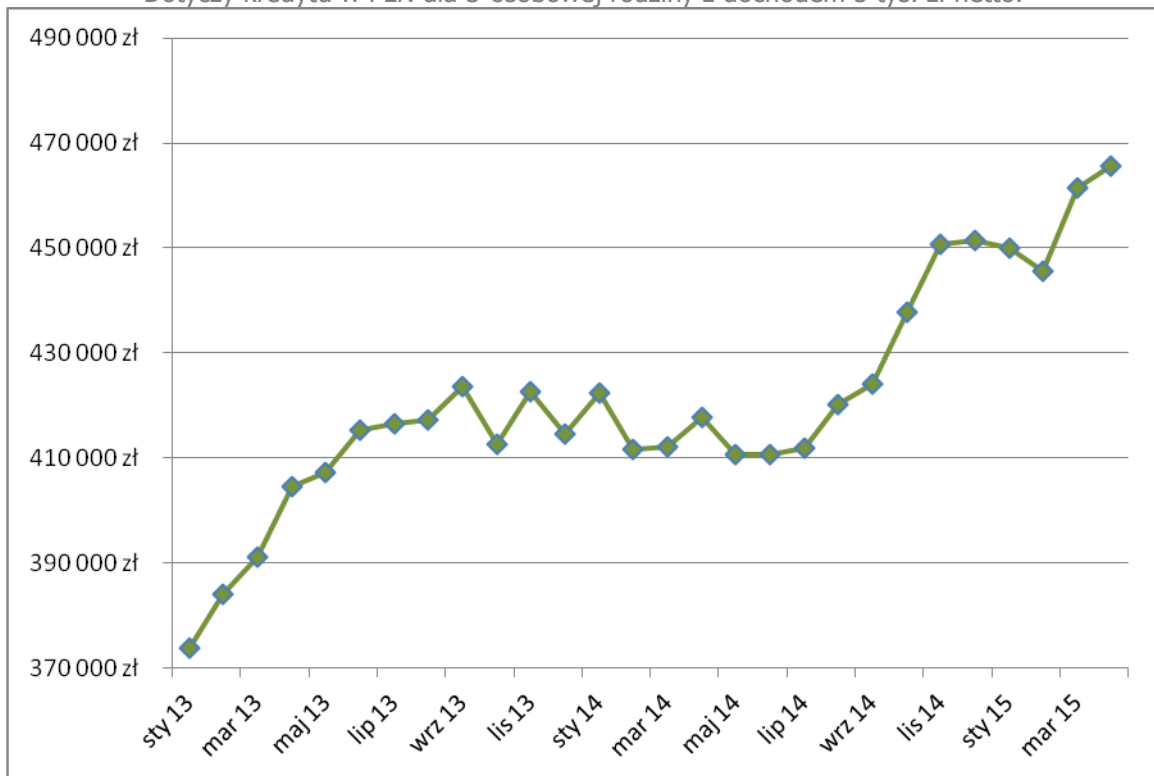
Dotyczy kredytu na kwotę 300 tys. PLN



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

### Wykres 3. Średnia zdolność kredytowa w PLN

Dotyczy kredytu w PLN dla 3-osobowej rodziny z dochodem 5 tys. zł netto.



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

**Jarosław Sadowski**

Główny Analityk, Expander Advisors

## CENY OFERTOWE



W ostatnim miesiącu średnia zmiana kwoty ofertowej wyniosła -0,5%. W marcu, podobnie jak w lutym, ruchy cenowe były nieznaczne, a jednocześnie dosyć zróżnicowane. W Gdańsku, Toruniu i Warszawie ceny pozostają na poziomie z zeszłego miesiąca, natomiast w ośmiu miastach zanotowano spadki: Krakowie -0,3%, Wrocławiu -0,5%, Sopocie -0,8%, Lublinie -1%, Poznaniu -1,2%, Olsztynie -1,4%, Katowicach -1,6% i Szczecinie -1,9%. Tylko w trzech spośród analizowanych lokalizacji odnotowujemy wzrosty cen ofertowych: Opolu 0,5%, Gdyni 0,8 i Łodzi 1,1%.

W większości miast kwoty nieruchomości wystawionych na sprzedaż są niższe niż w 2014 r. Dla 15 analizowanych lokalizacji obniżka w skali roku wynosi średnio -0,9%. Największy, siedmioprocentowy spadek odnotowujemy w Olsztynie, o -4,4% w ciągu roku obniżyły się ceny w Szczecinie, -3,2% w Poznaniu, -2,4% w Krakowie. W Warszawie i Gdyni w omawianym okresie spadły natomiast o -1,5%. W pozostałych miastach różnice są niewielkie, jedynie w przypadku Sopotu aktualna oferta jest o 7% wyższa niż przed rokiem. Wynika to jednak ze zmiany struktury i zwiększonego udziału dużych luksusowych mieszkań w podaży w ciągu ostatnich dwóch miesięcy, a nie ze zmiany rynkowego trendu.

**Tab. 4 Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym III 2014 – III 2015  
(w PLN za mkw.)**

|                | WROCŁAW | KRAKÓW | WARSZAWA | POZNAŃ | GDAŃSK | GDYNIA | SOPOT |
|----------------|---------|--------|----------|--------|--------|--------|-------|
| marzec 14      | 5 625   | 6 590  | 7 620    | 5 310  | 5 390  | 5 450  | 8 600 |
| kwiecień 14    | 5 700   | 6 640  | 7 650    | 5 410  | 5 440  | 5 500  | 8 565 |
| maj 14         | 5 715   | 6 655  | 7 685    | 5 460  | 5 480  | 5 590  | 8 660 |
| czerwiec 14    | 5 730   | 6 640  | 7 670    | 5 420  | 5 450  | 5 605  | 8 700 |
| lipiec 14      | 5 750   | 6 630  | 7 620    | 5 400  | 5 430  | 5 580  | 8 800 |
| sierpień 14    | 5 780   | 6 700  | 7 650    | 5 420  | 5 420  | 5 610  | 8 970 |
| wrzesień 14    | 5 750   | 6 790  | 7 690    | 5 440  | 5 450  | 5 615  | 8 850 |
| październik 14 | 5 750   | 6 610  | 7 660    | 5 390  | 5 380  | 5 600  | 8 600 |
| listopad 14    | 5 730   | 6 580  | 7 640    | 5 300  | 5 340  | 5 500  | 8 220 |
| grudzień 14    | 5 650   | 6 540  | 7 600    | 5 260  | 5 315  | 5 420  | 8 200 |
| styczeń 15     | 5 666   | 6 500  | 7 570    | 5 230  | 5 390  | 5 390  | 8 270 |
| luty 15        | 5 680   | 6 450  | 7 520    | 5 200  | 5 370  | 5 330  | 9 290 |
| marzec 15      | 5 650   | 6 430  | 7 517    | 5 140  | 5 375  | 5 370  | 9 220 |

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera



**Tab. 5 Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym III 2014 – III 2015  
(w PLN za mkw.)**

|                | ŁÓDŹ  | LUBLIN | SZCZECIN | TORUŃ | OLSZTYN | OPOLE | BIALYSTOK | KATOWICE |
|----------------|-------|--------|----------|-------|---------|-------|-----------|----------|
| marzec 14      | 3 686 | 4 770  | 4 300    | 4 295 | 4 430   | 4 210 | 4 370     | 3 920    |
| kwiecień 14    | 3 600 | 4 790  | 4 270    | 4 360 | 4 440   | 4 260 | 4 390     | 3 940    |
| maj 14         | 3 620 | 4 780  | 4 260    | 4 365 | 4 465   | 4 230 | 4 420     | 3 970    |
| czerwiec 14    | 3 650 | 4 800  | 4 280    | 4 390 | 4 450   | 4 200 | 4 460     | 3 945    |
| lipiec 14      | 3 615 | 4 820  | 4 250    | 4 380 | 4 460   | 4 220 | 4 445     | 3 915    |
| sierpień 14    | 3 640 | 4 840  | 4 280    | 4 370 | 4 435   | 4 250 | 4 410     | 3 950    |
| wrzesień 14    | 3 620 | 4 820  | 4 250    | 4 390 | 4 400   | 4 210 | 4 380     | 3 990    |
| październik 14 | 3 615 | 4 800  | 4 200    | 4 310 | 4 230   | 4 200 | 4 370     | 3 860    |
| listopad 14    | 3 600 | 4 820  | 4 180    | 4 290 | 4 210   | 4 100 | 4 360     | 3 900    |
| grudzień 14    | 3 660 | 4 840  | 4 160    | 4 200 | 4 190   | 4 170 | 4 390     | 3 910    |
| styczeń 15     | 3 685 | 4 830  | 4 175    | 4 210 | 4 166   | 4 145 | 4 400     | 3 940    |
| luty 15        | 3 690 | 4 820  | 4 190    | 4 220 | 4 180   | 4 170 | 4 380     | 4 010    |
| marzec 15      | 3 730 | 4 770  | 4 110    | 4 225 | 4 120   | 4 190 | 4 320     | 3 945    |

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

### Działki budowlane

Dane z ostatnich trzech lat pokazują tendencję wzrostową wartości gruntów budowlanych. Obecnie w największych polskich miastach cena ziemi jest wyższa średnio o 6% w porównaniu z I kwartałem 2014 roku i o 14% w stosunku do kwot odnotowanych w analogicznym okresie 2013 r. Najwyższe procentowe wzrosty (w porównaniu z 2014) rejestruje się w Olsztynie (21%), we Wrocławiu (16%), w Katowicach (14%) i Kielcach (13%) i w Warszawie (11%). Najwyższy bezwzględny wzrost dotyczy gruntów w Warszawie, które są o 100 złotych droższe niż przed rokiem i o 170 zł w prównaniu z 2013 r. Należy jednak zaznaczyć, że obserwujemy również lokalizacje, gdzie grunty budowlane zachowują stałą cenę. Są to Łódź, gdzie koszt metra kwadratowego jest identyczny jak przed dwoma laty, a także Lublin i Poznań z analogiczną sytuacją, czyli z ceną na poziomie z I kwartału 2013.

Najtańsze działki budowlane znajdziemy w Olsztynie – średnio 157 złotych za metr kwadratowy. Oferty poniżej 200 złotych za mkw. można znaleźć wszędzie z wyjątkiem Warszawy, średnio nie więcej niż 200 złotych zapłacimy za grunty budowlane w Kielcach, Opolu i Łodzi. W kolejnym pułapie cenowym, pomiędzy 200 a 400 złotych za mkw., mieszczą się pozostałe analizowane miasta. Wyjątkiem są Warszawa i Kraków, gdzie mkw. parceli jest średnio wyceniony na kolejno 1020 zł i 430 zł.

**Tab. 6 Średnie ceny działek budowlanych I 2013 – I 2015  
(w PLN za mkw.)**

|           | Działki budowlane do 2000 mkw. |              |                |              |                |              |
|-----------|--------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|           | I kwartał 2013                 |              | I kwartał 2014 |              | I kwartał 2015 |              |
|           | zakres cen                     | średnia cena | zakres cen     | średnia cena | zakres cen     | średnia cena |
| Wrocław   | od 60 do 850                   | 230          | od 100 do 950  | 247          | od 139 do 1360 | 287          |
| Toruń     | od 30 do 680                   | 215          | od 110 do 660  | 220          | od 110 do 675  | 230          |
| Łódź      | od 60 do 420                   | 190          | od 80 do 500   | 200          | od 70 do 465   | 190          |
| Lublin    | od 40 do 644                   | 220          | od 60 do 750   | 260          | od 70 do 450   | 220          |
| Kraków    | od 100 do 1780                 | 355          | od 140 do 1400 | 400          | od 135 do 1830 | 430          |
| Warszawa  | od 150 do 2450                 | 850          | od 280 do 2500 | 920          | od 233 do 2864 | 1020         |
| Opole     | od 60 do 210                   | 145          | od 80 do 350   | 150          | od 100 do 255  | 160          |
| Białystok | od 80 do 1600                  | 225          | od 110 do 700  | 290          | od 125 do 930  | 305          |
| Gdańsk    | od 90 do 940                   | 260          | od 140 do 950  | 350          | od 115 do 1200 | 370          |
| Katowice  | od 100 do 1000                 | 270          | od 140 do 1200 | 245          | od 155 do 890  | 280          |
| Kielce    | od 100 do 630                  | 145          | od 75 do 700   | 150          | od 70 do 600   | 170          |
| Olsztyn   | od 100 do 330                  | 150          | od 90 do 400   | 130          | od 90 do 350   | 157          |
| Poznań    | od 70 do 1170                  | 390          | od 120 do 1300 | 405          | od 90 do 1450  | 390          |
| Szczecin  | od 70 do 780                   | 220          | od 100 do 800  | 240          | od 90 do 650   | 245          |

Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

**Marta Kosińska**

Ekspert Szybko.pl

## CENY TRANSAKCYJNE



Porównując transakcje z pierwszego kwartału 2015 r. do analogicznego okresu zeszłego roku, jedynie we Wrocławiu i Gdyni widoczny jest wyraźny spadek cen nabywanych mieszkań. Przeczy to powszechnej na rynku teorii, że ograniczenia w dostępie do kredytów oraz spadek akcji kredytowej, połączone z konkurencją ze strony deweloperów przełożą się na tańsze mieszkania. Na razie wygląda na to, że ceny mocno trzymają się utrwalonego poziomu, lecz klienci decydują się na zakup coraz większych lokali. Sprzyjają temu możliwości negocjowania cen ofertowych, które pojawiają się niezależnie od miasta i są tym większe, im większe mieszkanie planujemy nabyć.

Przedmiotem obserwacji są mieszkania sprzedane w okresie pierwszego kwartału obecnego roku. W porównaniu do poprzedniego notowania wyraźnie wyższe ceny sprzedawanych mieszkań pojawiały się zwłaszcza w Trójmieście. W **Gdańsku** mieszkania kupowane są w średniej cenie 4932 zł za mkw., w **Gdyni** średnia jest niższa zaledwie o 11 zł. Wydawało się, że trójmiejskie kwoty transakcyjne na dłużej utrzymają się w widełkach 4600-4700 zł za mkw., jednak wiosenne transakcje podbiły nieco te wartości. Nieznacznie większe nieruchomości sprzedawane są w Gdyni (56,1 mkw.), tam też średnia cena sprzedaży dochodzi do 270 tys. zł i jest o kilka tysięcy wyższa niż w sąsiednim Gdańsku. Warto zaznaczyć, że w Gdyni kwoty są niższe o 5,2% niż przed rokiem, natomiast w Gdańsku obserwujemy praktycznie taki sam poziom cenowy. Niewiele wyższe transakcje odnotowano we **Wrocławiu**. W stolicy Dolnego Śląska za mkw. lokalu z rynku wtórnego trzeba zapłacić przeciętnie 5122 zł, czyli 1,8% więcej niż w ostatnim notowaniu. Poziom poniżej 5000 zł nie utrzymał się długo i ceny ponownie powróciły do wartości, jakie obserwowaliśmy w II połowie ubiegłego roku. W porównaniu do 2014 r. osoby kupujące mieszkanie we Wrocławiu płacą średnio o 5,6% mniej.

**Tab. 7 Średnie ceny ofertowe i transakcyjne mieszkań w III 2014 r.**

| Miasto          | Średnia cena ofertowa z okresu I-III 2015 | Średnia cena transakcyjna z okresu I-III 2015 | 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 |
|-----------------|---|---|---|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Wrocław</b>  | 5 665                                     | <b>5122</b>                                   | <b>9,6%</b>                                   | <b>1,8%</b>                      | <b>-5,6%</b>                     | 260 200 zł                         | 51,5 m kw.                          |
| <b>Kraków</b>   | 6 460                                     | <b>5913</b>                                   | <b>8,5%</b>                                   | <b>-4,5%</b>                     | <b>4,1%</b>                      | 345 200 zł                         | 61,2 m kw.                          |
| <b>Warszawa</b> | 7 536                                     | <b>7130</b>                                   | <b>5,4%</b>                                   | <b>0,8%</b>                      | <b>-1,2%</b>                     | 394 800 zł                         | 56,9 m kw.                          |

|               |       |             |             |              |              |            |            |
|---------------|-------|-------------|-------------|--------------|--------------|------------|------------|
| <b>Poznań</b> | 5 190 | <b>5175</b> | <b>0,3%</b> | <b>-0,2%</b> | <b>5,8%</b>  | 284 800 zł | 55,7 m kw. |
| <b>Gdańsk</b> | 5 378 | <b>4932</b> | <b>8,3%</b> | <b>6,0%</b>  | <b>-0,2%</b> | 261 500 zł | 53,7 m kw. |
| <b>Gdynia</b> | 5 363 | <b>4921</b> | <b>8,2%</b> | <b>4,3%</b>  | <b>-5,2%</b> | 269 100 zł | 56,1 m kw. |
| <b>Łódź</b>   | 3 702 | <b>3596</b> | <b>2,9%</b> | <b>-0,9%</b> | <b>bz</b>    | 188 900 zł | 53,1 m kw. |

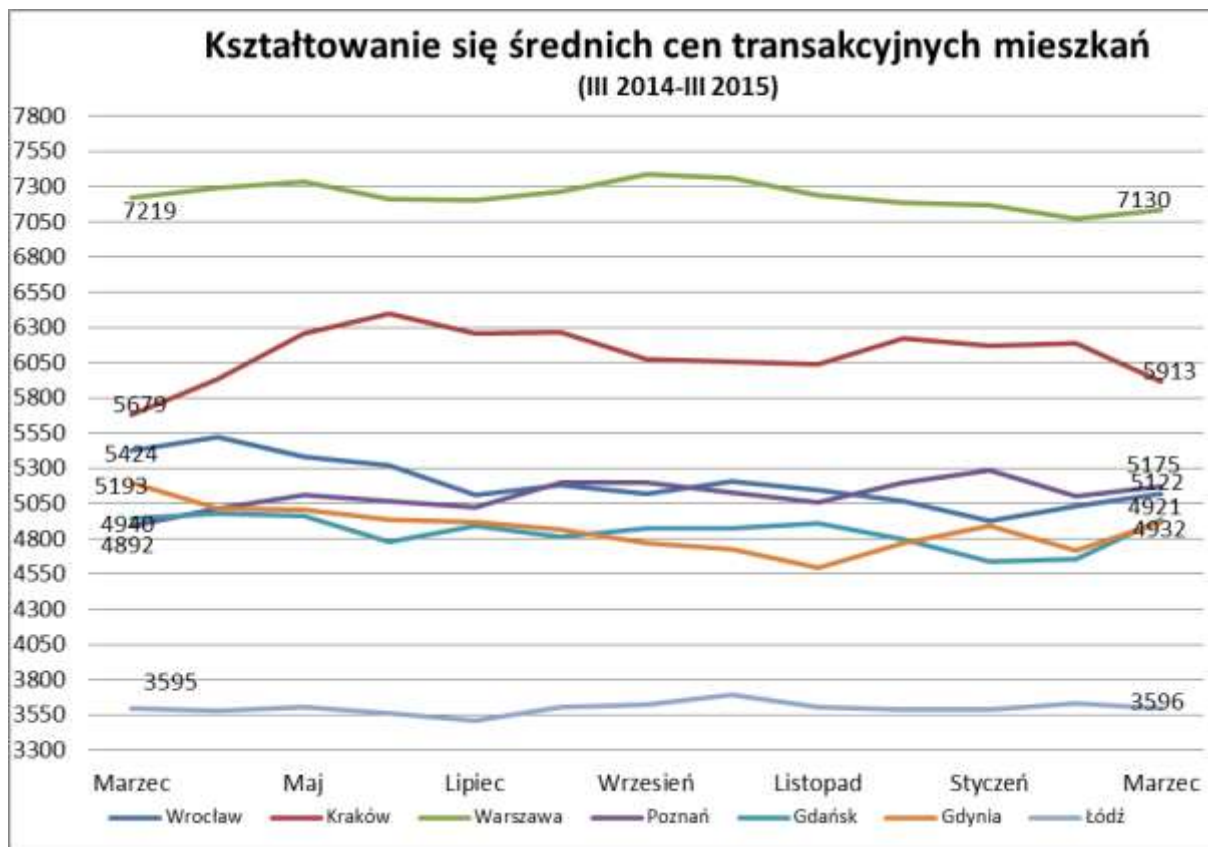
Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

W **Warszawie, Poznaniu i Łodzi** wahania cen nie przekraczają 1%. Istotną zmianą jest stopniowy wzrost powierzchni mieszkań sprzedawanych w stolicy. Jeszcze do niedawna transakcje powyżej 75 mkw. należały do rzadkości, ale w I kw. tego roku takie metraże występują już w co piątej sfinalizowanej umowie. Ma to przełożenie na średnią powierzchnię sprzedawanego lokalu, który wynosi już prawie 57 mkw., co stanowi jeden z lepszych wyników spośród analizowanych miast. Obecny poziom cen (7130 zł za mkw.) jest zbliżony do kwot obserwowanych w I kw. 2014 r. W **Poznaniu** znamienne jest, iż średnie sumy na portalach ogłoszeniowych są bardzo zbliżone do realnych cen, jakie odnotowujemy w transakcjach. Za m kw. płacimy tu średnio 5175 zł, czyli o ponad 5% drożej niż jeszcze rok temu. Tymczasem w **Łodzi** rynek jest od dłuższego czasu na tyle stabilny, że obecne ceny mieszkań (średnia 3596 zł) odzwierciedlają poziom obserwowany przed rokiem.

Jedynie istotne obniżki w porównaniu do poprzedniego raportu miały miejsce w **Krakowie**. Ceny mieszkań w stolicy Małopolski spadły poniżej 6000 zł za mkw. Podobne wartości były notowane w zestawieniu prawie rok temu. Jednocześnie to właśnie tam sprzedawane są największe lokale. Ich średnia przekracza bowiem 61 mkw.



**Wykres 4. Średnie ceny transakcyjne mieszkań II 2014 – II 2015**



Źródło: Raport Szybko.pl, Metrohouse i Expandera

**Marcin Jańczuk**  
Ekspert Metrohouse