RAPORT

Szybko.pl i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

Analiza wtórnego rynku nieruchomości

Styczeń 2010

WARSZAWA, KRAKÓW, GDAŃSK, POZNAŃ, WROCŁAW, KATOWICE, ŁÓDŹ, OLSZTYN, TORUŃ, OPOLE, BIAŁYSTOK, LUBLIN, GDYNIA, SZCZECIN, SOPOT

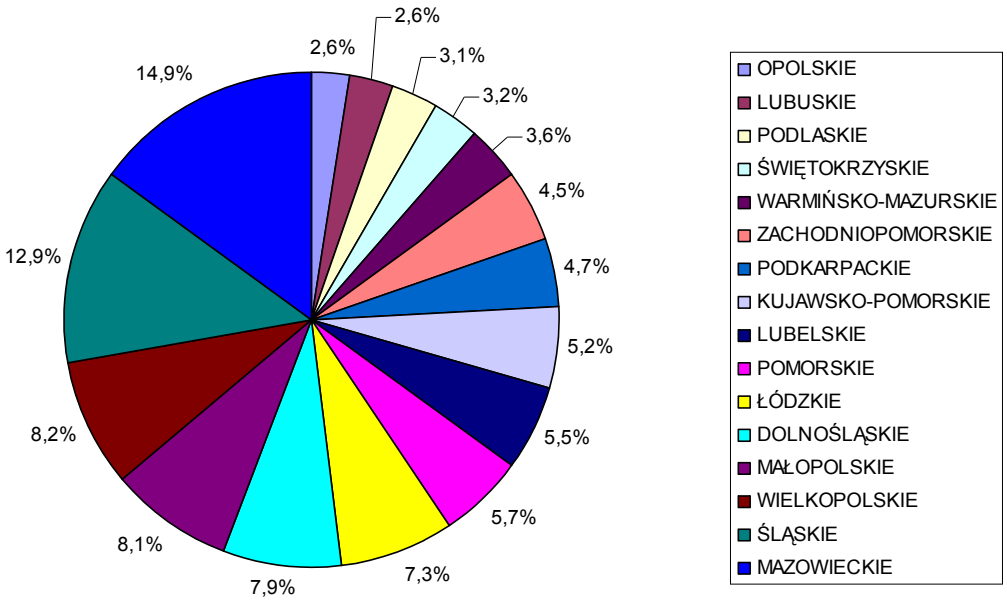
W SKRÓCIE

- *Średnia zmiana ceny, w styczniu w porównaniu z grudniem dla grupy miast w skład której wchodzą Warszawa, Wrocław, Kraków, Poznań, Gdańsk, Gdynia i Sopot wynosi +0,4%, a dla Łodzi, Lublina, Szczecina, Torunia, Opola, Olsztyna, Białegostoku i Katowice +1,2%*
- *W ofercie na rynku wtórnym dominują mieszkania 2-pokojowe, które stanowią 42% wszystkich ogłoszeń*
- *Ponad 46% mieszkań z rynku wtórnego zostało wybudowanych po 1990 roku*
- *Największą szansę na zakup taniej kawalerki mają mieszkańcy Łodzi i Katowic. Ceny zaczynają się już od 3 200 złotych za metr.*
- *Średnia cena mieszkań z rynku wtórnego dla 100 polskich powiatów wynosi 4 020 złotych za metr kwadratowy*
- *Najdroższe polskie powiaty to powiat tatrzański i powiat miasta Sopot. Średnie ceny ofertowe powyżej 10 000 złotych za metr.*
- *Najniższe ceny osiągają mieszkania w województwie lubuskim. Ceny w powiatach żagańskim i żarskim oscylują wokół 2 000 złotych za metr kwadratowy.*
- *W styczny kontynuowany był spadek poziomu marż kredytowych. W przypadku kredytów w zlotych przeciętna marża wyniosła 2,4%.*
- *Cztery banki powróciły do udzielania kredytów walutowych*
- *Multibank podwyższył wskaźnik LTV dla 110% dla kredytów w PLN, EUR, CHF i USD*

POLSKA POWIATOWA – CENY NA LOKALNYCH RYNKACH NIERUCHOMOŚCI

Polska to obecnie 16 województw, 379 powiatów i 2478 gmin. Na koniec 2008 roku według danych GUS na tym terenie dostępnych było 13 150 294 mieszkania. Oznacza to, iż statystycznie na stu mieszkańców przypada 34,5 mieszkania. Naturalnym jest, iż największy udział w całości zasobów mieszkaniowych mają regiony zurbanizowane, w których dominuje budownictwo wielorodzinne. Prawie 15% wszystkich mieszkań znajduje się w województwie mazowieckim, 12,9% w śląskim, po około 8% w wielkopolskim, małopolskim i dolnośląskim. Nie oznacza to jednak, że sytuacja mieszkaniowa w tych województwach była najkorzystniejsza w skali kraju. W województwach małopolskim i wielkopolskim na 100 mieszkańców przypada mniej mieszkań niż wynosi średnia dla Polski, jest to odpowiednio 32,2 i 31,7. Dla porównania w niewielkim powiecie hajnowskim (woj. podlaskie) na 100 mieszkańców przypada 44,2 mieszkania, w pabianickim (woj. łódzkie) 40,7, będzińskim (woj. śląskie) 40,3.

Udział poszczególnych województw w całości zasobów mieszkaniowych w Polsce



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

ŚREDNIE CENY OFERTOWE MIESZKAŃ W POWIATACH

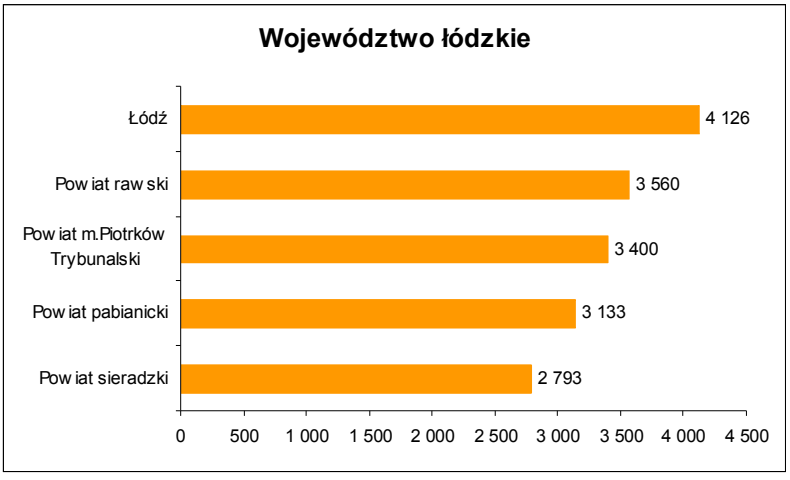
Aby sprawdzić jak kształtują się ceny mieszkań na rynku wtórnym poza dużymi miastami przeanalizowaliśmy ponad 120 tys. ofert z całego kraju, z ostatnich 3 miesięcy. Poniżej zaprezentowane są średnie ceny ofertowe dla 100 powiatów i miast na prawach powiatu.

Przedstawiamy wyniki jedynie dla tych lokalizacji, w których liczba danych pozwoliła na przeprowadzenie wiarygodnych obliczeń. Obok wykresów prezentujących ceny w poszczególnych powiatach, znajdują się informacje o liczbie mieszkań w województwie oraz na terenie analizowanych powiatów.

Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w Polsce liczona na podstawie próby 100 powiatów wynosi 4 020 złotych. Rozpiętość cenowa jest jednak bardzo duża. Mieszkania, w powiecie żagańskim (woj. lubuskie), ze średnią ceną 2 000 złotych za metr są ponad pięciokrotnie tańsze od najdroższych lokalizacji: czyli powiatu tatrzańskiego (10 290) i Sopotu (10 050). Drugi w rankingu najniższych cen, powiat żarski, leży również na terenie województwa lubuskiego i średnia cena mieszkania tam zlokalizowanego to 2 200 złotych za metr. W 19 na 100 polskich powiatów średnie ceny utrzymują się na poziomie poniżej 3 000 złotych za metr. Miasta z najniższymi średnimi cenami mieszkań to: Bytom 2 470 złotych za metr, Grudziądz 2 560 i Rybnik 2 722.

Najwyższe średnie ceny osiągają mieszkania w dwóch sztandarowych, polskich kurortach: Sopocie i Zakopanem. Jest to rezultat ogromnej popularności tych miejsc i jednocześnie niewielkiej liczby dostępnych mieszkań. W Sopocie jest ich zaledwie około 18 tysięcy, a w powiecie tatrzańskim nieco ponad 22 tysiące. Dla porównania w Gdyni jest około 100 tysięcy mieszkań, w Gdańsku ponad 180 tysięcy. W czołówce najdroższych polskich powiatów znajdują się poza dużymi miastami dwa powiaty podwarszawskie: powiat piaseczyński oraz pruszkowski, z cenami 6 232 i 5 936 złotych za metr.

Na terenie poszczególnych województw mamy najczęściej do czynienia ze znacznymi dysproporcjami pomiędzy średnią ceną w stolicy województwa i w pozostałych powiatach. Największe dysproporcje występują w województwie mazowieckim, gdzie różnica w cenie między powiatem mławskim i Warszawą jest niemal trzykrotna. Podobnie jest w województwach małopolskim, wielkopolskim i dolnośląskim, gdzie ceny w najdroższych powiatach są dwa i pół raza wyższe niż w pozostałych powiatach. Poziom cen jest stosunkowo wyrównany w łódzkim, podkarpackim, podlaskim i śląskim.



W woj. łódzkim dostępne są 962 482 mieszkania, w tym

	Liczba mieszkań
Łódź	336 10
Powiat rawski	15 808
Piotrków Trybunalski	29 863
Powiat pabianicki	48 523
Powiat sieradzki	37 433

Dane GUS XII 2008

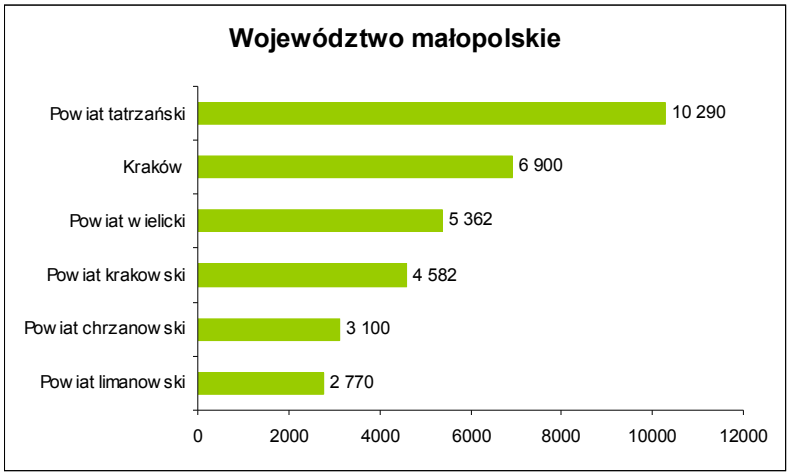
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

W woj. mazowiecki dostępnych jest 1 963 621 mieszkań, w tym:

	Liczba mieszkań
Warszawa	799 661
Powiat piaseczyński	55 807
Powiat pruszkowski	55 661
Powiat wołomiński	71 571
Powiat legionowski	36 599
Powiat miński	48 460
Powiat nowodworski	26 414
Powiat wyszkowski	20 949
Powiat pułtuski	16 172
Płock	47 049
Radom	78 448
Powiat radomski	42 135
Powiat mławski	23 015

Dane GUS XII 2008

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

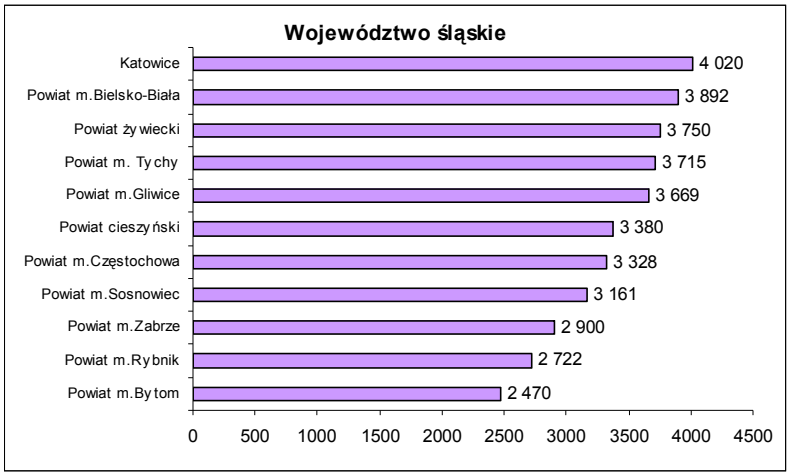


W woj. małopolskim dostępne są 1 058 892 mieszkania, w tym:

	Liczba mieszkań
Powiat tatrzański	22 149
Kraków	311 153
Powiat wielicki	33 825
Powiat krakowski	77 559
Powiat chrzanowski	43 764
Powiat limanowski	30 987

Dane GUS XII 2008

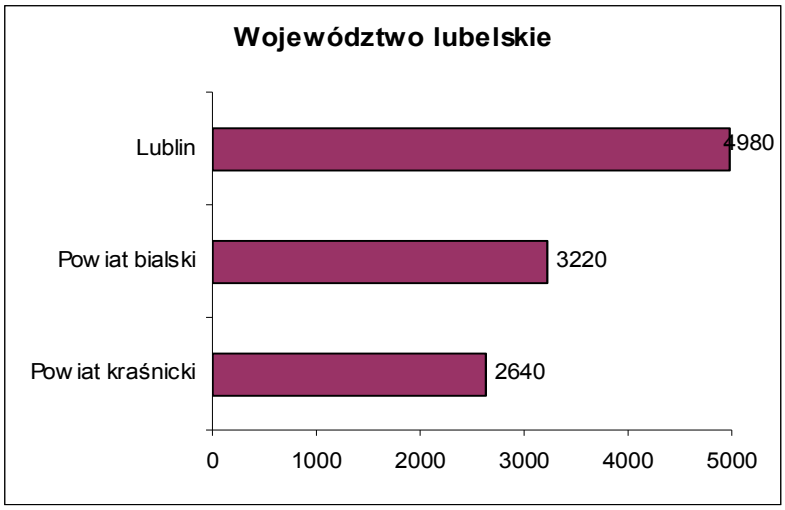
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera



W woj. śląskim dostępnych jest 1 700 047 mieszkań, w tym:

	Liczba mieszkań
Katowice	134 798
Bielsko-Biała	66 295
Tychy	46 920
Gliwice	75 151
Powiat cieszyński	60 013
Częstochowa	95 975
Sosnowiec	91 028
Zabrze	67 290
Rybnik	47 382
Bytom	72 343

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

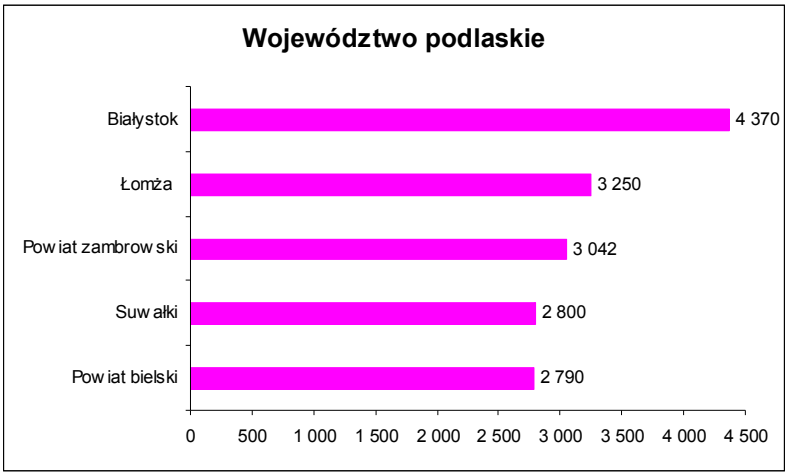


W woj. lubelskim dostępne są 716 973 mieszkania, w tym:

	Liczba mieszkań
Lublin	135 386
Powiat bialski	36 462
Powiat kraśnicki	30 288

Dane GUS XII 2008

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

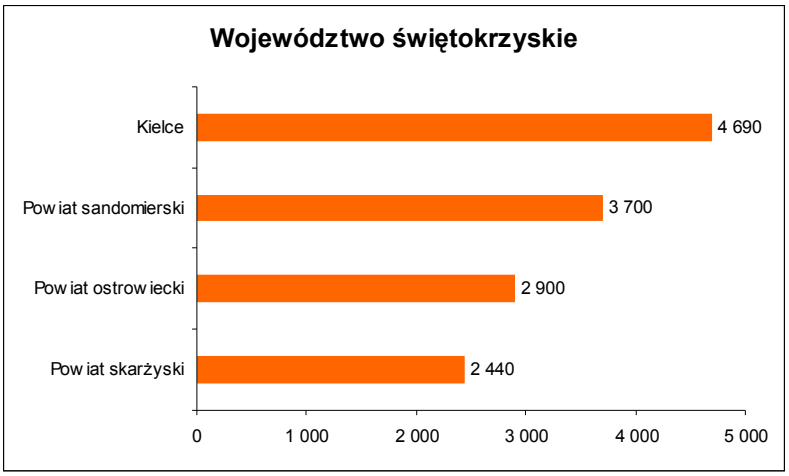


W woj. podlaskim dostępnych jest 410 133 mieszkania, w tym:

	Liczba mieszkań
Białystok	115
133	
Łomża	21 445
Powiat zambrowski	30 288
Suwałki	23 705
Powiat bielski	22 147

Dane GUS XII 2008

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

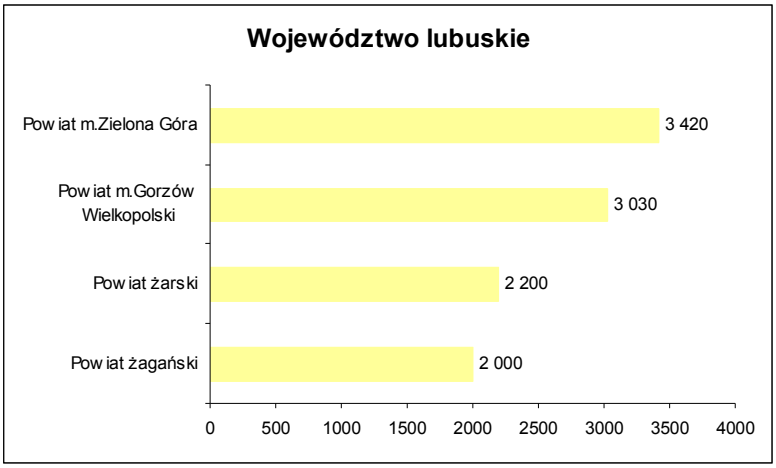


W woj. świętokrzyskim dostępnych jest 420 209 mieszkań, w tym:

	Liczba mieszkań
Kielce	77 843
Powiat sandomierski	24 423
Powiat ostrowiecki	40 461
Powiat skarżyski	29 464

Dane GUS XII 2008

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera



W woj. lubuskim dostępnych jest 343 590 mieszkań, w tym:

	Liczba mieszkań
Zielona Góra	77 843
Gorzów Wielkopolski	48 089
Powiat żarski	33 050
Powiat żagański	28 298

Dane GUS XII 2008

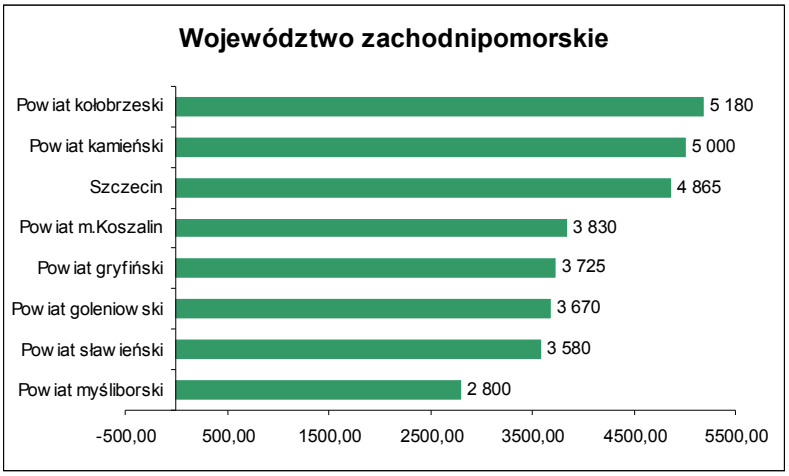
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

W woj. wielkopolskim dostępnych jest 1 077 101 mieszkań, w tym:

	Liczba mieszkań
Poznań	231 380
Powiat poznański	94 628
Powiat obornicki	16 717
Powiat gnieźnieński	43 714
Powiat szamotulski	25 385

Dane GUS XII 2008

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera



W woj. zachodniopomorskim dostępnych jest 591 997 mieszkań, w tym:

	Liczba mieszkań
Powiat kołobrzeski	29 532
Powiat kamieński	17 410
Szczecin	159 472
Koszalin	41 238
Powiat gryfiński	25 826
Powiat goleniowski	25 152
Powiat sławieński	17 742
Powiat myśliborski	21 358

Dane GUS XII 2008

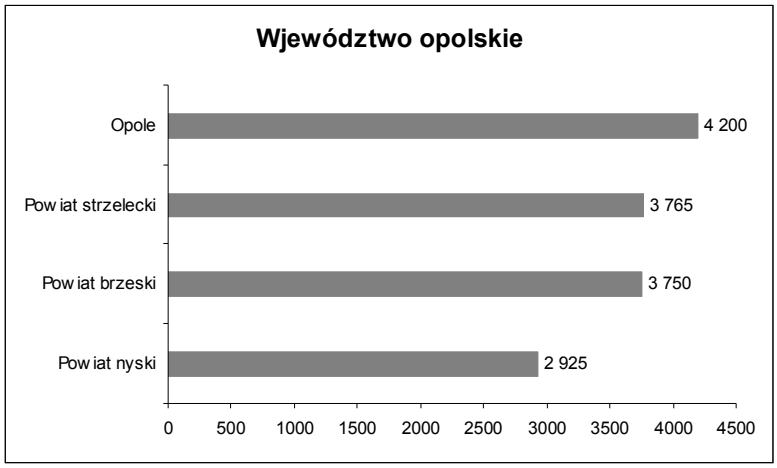
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

W woj. dolnośląskim dostępnych jest 1 039 800 mieszkań, w tym:

	Liczba mieszkań
Wrocław	258 877
Powiat jeleniogórskie	22 725
Powiat trzebnicki	24 025
Powiat oleśnicki	31 764
Jelenia Góra	34 004
Legnica	40 545
Powiat kłodzki	61 004
Powiat wałbrzyski	71 946
Powiat zgorzelecki	31 942

Dane GUS XII 2008

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

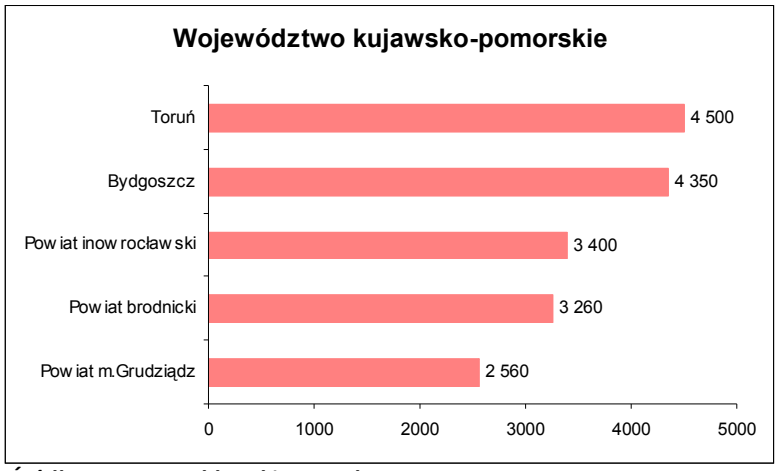


W woj. opolskim dostępnych jest 338 353 mieszkania, w tym:

	Liczba mieszkań
Opole	258 877
Powiat strzelecki	23 776
Powiat brzeski	30 899
Powiat nyski	46 658

Dane GUS XII 2008

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera



W woj. kujawsko-pomorskim dostępnych jest 686 108 mieszkań, w tym:

	Liczba mieszkań
Toruń	80 901
Bydgoszcz	138 456
Powiat inowrocławski	54 181
Powiat brodnicki	23 487
Grudziądz	35 876

Dane GUS XII 2008

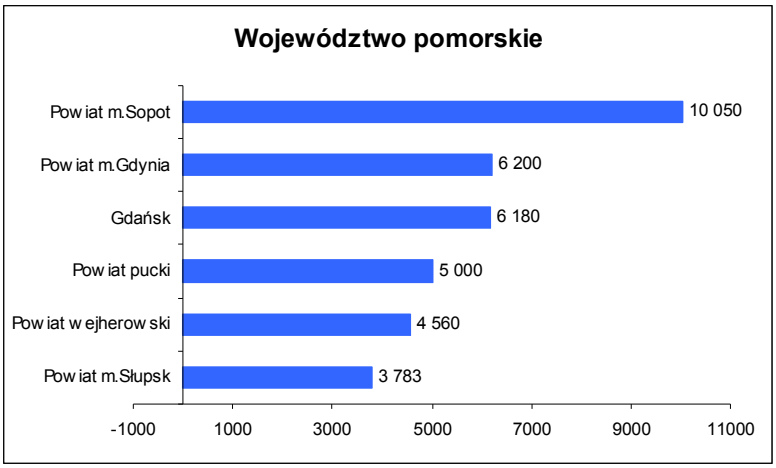
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

W woj. warmińsko-mazurskim dostępnych jest 686 108 mieszkań, w tym:

	Liczba mieszkań
Olsztyn	69 704
Elbląg	44 657
Powiat ostródzki	33 770
Powiat mrągowski	16 811
Powiat braniewski	13 765
Powiat ełcki	28 751
Powiat lidzbarski	14 366

Dane GUS XII 2008

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

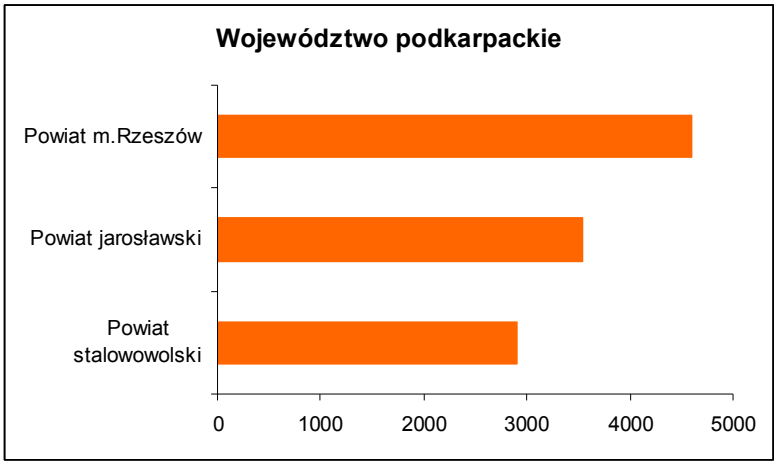


W woj. pomorskim dostępnych jest 753 351 mieszkań, w tym:

	Liczba mieszkań
Sopot	18 135
Gdynia	102 936
Gdańsk	182 699
Powiat pucki	23 318
Powiat wejherowski	57 259
Słupsk	36 439

Dane GUS XII 2008

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera



W woj. podkarpackim dostępnych jest 614 727 mieszkań, w tym:

	Liczba mieszkań
Rzeszów	60 309
Powiat jarsławski	33 933
Powiat stalowolski	34 733

Dane GUS XII 2008

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Autor:
Marta Kosińska - analityk rynku nieruchomości portalu www.szybko.pl

EXPANDER – NIEZALEŻNY DORADCA FINANSOWY

Niezależny Doradca Finansowy

Expander jest największym na rynku niezależnym doradcą finansowym. Na sieć Expandera składa się 51 oddziałów w całej Polsce, w których pracuje ponad 180 doradców finansowych. Expander nie jest częścią grupy kapitałowej, która realizowałaby swoją politykę sprzedażową poprzez tę firmę.

Fundamentalne znaczenie w budowaniu relacji z klientem ma system premiowania doradców, który jest tak skonstruowany, aby dla doradcy Expandera nie miało znaczenia, do jakiego banku skieruje wniosek o kredyt hipoteczny. Expander współpracuje w zakresie oferty kredytowej z 23 bankami, a ponadto łącznie z 30 TFI, towarzystwami ubezpieczeń na życie i innymi partnerami w zakresie produktów oszczędnościowych, inwestycyjnych, emerytalnych i ochronnych. W oddziałach

Expandera można zaciągnąć kredyt hipoteczny, kredyt oferowany w ramach programu „Rodzina na swoim", a także kredyt refinansowy, konsolidacyjny i pożyczkę gotówkową. Dostępność wszystkich tych produktów w jednym miejscu pozwala stworzyć pełny model finansów osobistych. Każdy klient po przyjściu do oddziału Expandera, w przyjaznej atmosferze, otrzyma rekomendację najlepszych ofert i wybierze produkt najlepiej dostosowany do swoich potrzeb. Właścicielem 60% udziałów w Expanderze jest konsorcjum funduszy private equity zarządzane przez Innova Capital, a pozostałych 40% GE Money.

SERWIS SZYBKO.PL

Skala możliwości, jaką daje Internet jest nieporównywalna z żadnym innym medium. Dostęp do milionów Internatów przy jednoczesnym braku ograniczeń czasowych stawia Internet na lepszej pozycji niż telewizję.

Szybko.pl jako jeden z największych polskich serwisów nieruchomości nieustannie pracuje nad zwiększeniem liczby osób, które zapoznają się z ofertami sprzedaży i wynajmu nieruchomości oraz danymi i analizami rynku. W chwili obecnej istnieje sieć portali tematycznych, specjalizujących się w obrocie różnymi typami nieruchomości czy też skierowanych do określonych grup osób. Są to:

www.szybko.pl

www.szybkowynajem.pl

www.szybkokomercyjne.pl

www.bezpośrednio-nieruchomości.pl

www.szybkostancje.pl

www.dom.money.pl

www.nieruchomosci.zumi.pl

www.students.pl, www.studentnews.pl

W październiku 2009 uruchomione zostały dwa portale anglojęzyczne: www.property-in-poland.pl oraz www.commercial-realestate.pl. Oferty z szybko.pl są bez żadnych dodatkowych kosztów tłumaczone i umieszczane w obu tych portalach. W ten sposób oferty dotrą do zagranicznych inwestorów, osób przyjeżdżających do pracy w Polsce, studentów zagranicznych, turystów.

W styczniu 2010 na polski rynek wszedł największy irlandzki serwis nieruchomości daft.ie. Nowy serwis daft.pl powstaje w ścisłej współpracy z Szybko.pl – ogłoszenia na daft.pl pojawiają się tylko i wyłącznie za pośrednictwem serwisu www.szybko.pl. Współpraca z grupą Daft pozwoli na umocnienie pozycji Szybko.pl na polskim rynku i dotarcie do nowej grupy Internautów – ponad miliona Polaków, którzy wyemigrowali na Wyspy Brytyjskie i świetnie znają markę Daft.