RAPORT SZYBKO.PL

ANALIZA WTÓRNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI
WARSZAWA, KRAKÓW, GDAŃSK, POZNAŃ,
WROCŁAW

II KWARTAŁ 2006

SZYBKO.pl

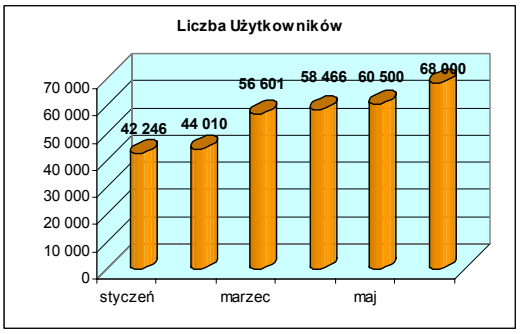
WPROWADZENIE

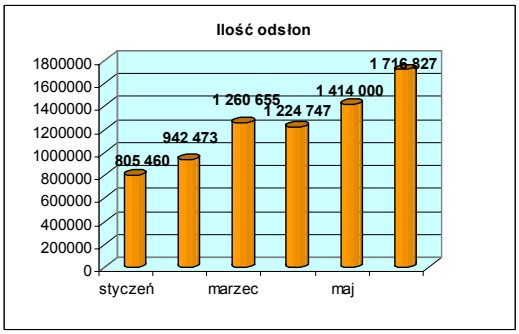
Serwis nieruchomości www.szybko.pl został uruchomiony w styczniu 2005 roku. Oferuje on wszystkim użytkownikom możliwość **bezpłatnego** zamieszczania ogłoszeń dotyczących sprzedaży, kupna i wynajmu nieruchomości. Codziennie w serwisie pojawia się ponad 400 ogłoszeń, dotyczących obrotu nieruchomościami z całej Polski. Według statystyk Megapanel PBI/Gemius z kwietnia 2006 www.szybko.pl jest **największym w Polsce bezpłatnym serwisem z ogłoszeniami nieruchomości**. Poniżej ranking serwisów ogłoszeniowych dotyczących nieruchomości.

Źródło: Badanie Megapanel PBI/ Gemius, kwiecień 2006

Kategoria Budownictwo i nieruchomośći. Serwisy ogłoszeniowe.					
Lp.	Nazwa	Użytkownicy	Odsłony	Opłaty za korzystanie z serwisu.	Rok powstania
1.	gratka.pl	305 401	13 672 264	tak	1995
2.	trader.pl	150 637	5 845 961	tak	2000
3.	oferty.net	147 164	2 654 072	tak	1999
4.	krn.pl	96 962	2 040 141	tak	2003
5.	**szybko.pl**	**62 616**	**1 008 127**	**bezpłatny**	**2005**

Szybko.pl jest najmłodszym i najdynamiczniej rozwijającym się serwisem o nieruchomościach. Dowodem może być fakt, iż w cytowanym badaniu w przeciągu miesiąca przesunął się o 8 pozycji w górę. Dynamikę rozwoju obrazują poniższe wykresy.





Inne ważne liczby:

- 68 tys. użytkowników w czerwcu 2006 – 400% wzrostu w porównaniu z czerwcem 2005
- Długość trwania wizyty w serwisie 9 minut
- Ponad 1 mln 700 tys. odsłon – średnio 26,7 odsłony na każdego użytkownika
- Osoby poniżej 40 roku życia to 80% użytkowników serwisu

INFROMACJE O RAPORCIE SZYBKO.PL

Półtoraroczna obecność na rynku, zdobyte doświadczenie i wiedza a przede wszystkim ilość ogłoszeń z całej Polski pozwoliły na przygotowanie zestawienia informacji oraz analizy wtórnego rynku nieruchomości.

„Raport www.szybko.pl" jest analizą cykliczną, publikowaną kwartalnie. Każdorazowo tworzony jest na podstawie danych archiwizowanych w serwisie. Raport dotyczący II kwartału 2006 jest 3 z kolei zetsawieniem informacji o wtórnym rynku nieruchomości w największych polskich miastach. Bieżąca wersja powstała na bazie 10 069 ogłoszeń. Wraz z rozwojem serwisu i wzrostem liczby ogłoszeń możliwe jest prezentowanie coraz bardziej szczegółowych danych. W bieżącej edycji zawarte są informacje na temat cen nieruchomości we wszystkich opisywanych miastach z podziałem na dzielnice.

Kolejne edycje Raportu pozwalają na obserwowanie zmian na rynku, opisywanie trednów i prognozowanie na ich podstawie. Wierzymy że przekazane poniżej informacje będą dla Państwa niezwykle użyteczne jako źródło wiedzy na temat rynku nieruchomości. „Raport Szybko.pl" zawiera bowiem informacje rzadko publikowane, a wręcz unikalne np.: o cenach wynajmu stancji i mieszkań, średnim oferowanym metrażu, najpopularniejszych lokalizacjach itp.

Przedstawione w raporcie dane są obrazem rynku nieruchomości w ściśle określonym czasie. Raport ma charakter informacyjny analizując i porównując dane zawarte w „Raporcie Szybko.pl" należy pamiętać, iż bazą do jego powstania są tylko i wyłącznie oferty zamieszczone w serwisie www.szybko.pl.

Autorką raportu jest Marta Kosińska, absolwentka Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie oraz „Podyplomowych Studiów Analiz Marketingowych". Współtworzyła serwis i jest odpowiedzialna za kontakty z użytkownikami oraz wszelkimi instytucjami i organizacjami zainteresowanymi współpracą z serwisem.
Udziela się zgody na publikowanie całości lub części raportu jedynie pod warunkiem podania nazwy oraz źródła („Raport Szybko.pl" lub adres www.szybko.pl bądź informacja: „Dane pochodzą z serwisu nieruchomości www.szybko.pl"). W razie jakichkolwiek pytań lub wątpliwości proszę o kontakt:

Marta Kosińska e-mail: martakosinska@szybko.pl lub info@szybko.pl

Informacje zawarte w „Raporcie Szybko.pl" wykorzystywane były w publikacjach dziennika Rzeczpospolita oraz Gazety Prawnej.

„RAPORT WWW.SZYBKO.PL" SPIS TREŚCI

Wprowadzenie

Informacje o Raporcie Szybko.pl

Część I – „Obrót nieruchomościami na rynku wtórnym"

1. Sytuacja w największych polskich miastach
2. Szczegółowe dane dotyczące Warszawy, Krakowa, Gdańska, Wrocławia i Poznania

Część II – „Wynajem"

1. Największe polskie miasta
2. Dane dotyczące kosztów wynajmu w Warszawie, Krakowie, Poznaniu i Wrocławiu

Część III – „Pokoje, stancje"

1. Analiza sytuacji w największych polskich miastach

CZĘŚĆ I - OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI NA RYNKU

SYTUACJA W NAJWIĘKSZYCH POLSKICH MIASTACH

II kwartał 2006 roku był kolejnym okresem hossy na wtórnym rynku nieruchomości. Padły kolejne rekordy wzrostów, a używając giełdowego żargonu można powiedzieć, że na rynku nieruchomości na dobre rozgościł się byk. Tymczasem na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, po długim okresie prosperity i wzrostów giełdowych indeksów mamy w tej chwili do czynienia z odwróceniem trendu. Zjawisko to niektórzy analitycy nazywają korektą, ale pojawiają się opinie prognozujące trend spadkowy w dłuższym czasie. Jest to kolejna przesłanka, która zachęca do dokonania pewnej i zyskownej inwestycji w nieruchomości na rynku pierwotnym lub wtórnym.

Analizując zmiany cen, które miały miejsce w ciągu ostatnich trzech miesięcy ciśnie się na usta pytanie o granicę, barierę wzrostu. Zwyżka średniej ceny metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym w Krakowie o niemal 25% w czerwcu w porównaniu z marcem, czy 16.3% we Wrocławiu, są zaskakujące nawet dla analityków rynku i agentów nieruchomości z długoletnim stażem. Bez żadnej przesady można powiedzieć, że ceny rosły z tygodania na tydzień, a interesujące oferty znikały jak świeże bułeczki. Złożyło się na to kilka przyczyn, a można pokusić się o stwierdzenie iż w znacznej mierze były to nowe wprowadzane i dopiero planowane regulacje prawne. Próbując odpowiedzieć na pytanie o górną granicę cen nieruchomości w Polsce nie pozostaje nic innego jak obserwować rynek w krajach Unii Europejskiej. Oczywiście jesteśmy jednym z najbiedniejszych członków Wspólnoty. Niemniej jednak można dokonać analizy porównawczej i tak np.: ceny żywności w Polsce już w tej chwili osiągnęły 50% wysokości średnich cen unijnych. Nieruchomości zaś pozostają nadal od 6 do 8 razy tańsze. Jeśli ceny nieruchomości mają doszusować do porównywalnego poziomu jak żywność, czyli do 50% cen unijnych, to trzeba jasno powiedzieć że pole dla wzrostu jest ogromne!

Jaki jest zatem obraz wtórnego rynku nieruchomości na koniec czerwca 2006 roku? Padły kolejne rekordy. W poprzednim kwartale Warszawa przełamała barierę 5 tys. złotych jako średnią cenę metra kwadratowego, by w czerwcu 2006 przekroczyć kolejną czyli 6 tys. i odnotować 14.52% wzrost w skali kwartału. Tym jednak razem to nie stolica jest liderem. W niesłychanym tempie nastąpił wzrost cen w Krakowie. W stolicy Małopolski w II kwartale 2006 padły dwa rekody: najpierw w maju średnie ceny przekroczyły 5 tys. za metr kwadratowy, a już w czerwcu po niemal 13% wzroście w ciągu miesiąca wyniosły 6 126 złotych za metr. W ten sposób średnie ceny w Krakowie zrównały się, a nawet nieznacznie przekroczyly poziom cen w Warszawie. O ponad 16% wzrosły w II kwartale średnie ceny we Wrocławiu, już w kwietniu przekroczyły wartość 4 tys. za metr kwadratowy, a w maju osiągnęły 4 658 złotych. Wrocław znajduje się w chwili obecnej na 3 miejscu najdroższych polskich miast. Najniższe średnie ceny na rynku wtórnym, ciągle poniżej 4 tys. złotych, utrzymują się w Gdańsku i Poznaniu, a ich tempo wzrostu w tym kwartale wynosiło odpowiednio 8.48% i 5.51%.

Przyczyny tak dużej dynamiki wzrostu cen w tym kwartale to: standardowo już przywoływana luka podażowa (przewaga popytu nad podażą). Niestety nic nie wskazuje na to aby miała się ona w najbliższym czasie zmniejszyć. Przedwyborcze plany PiS, budowy 3 mln mieszkań w ciągu najbliższych 8 lat, okazały się być tradycyjną „wyborczą kiełbasą". Przygotowywany program wspierania budownictwa mieszkaniowego nie spotyka się z przychylnymi ocenami ekspertów i specjalistów z branży. Ze względu na wprowadzane tam definicje budownictwa społecznego, postawione bariery kwotowe i wielkościowe, prognozuje się wręcz iż może on doprowadzić do realizowania inwestycji o celowo obniżonym standardzie i nieatrakcyjnych lokalizacjach – czyli niskich kosztach. Dodatkowo koniunkturę podgrzewają propozycje legislacyjne: wzrost podatku VAT z 7 do 22% od 2008 już teraz generuje wzmożony popyt, a niewątpliwie jeśli nastąpi ta podwyżka, to jej koszt zostanie wliczony do ceny metra kwadratowego i tym samym spowoduje kolejny wzrost cen. Kolejna propozycja zmian podatkowych dotyczących nieruchomości to zastąpienie 10% podatku od wartości sprzedaży nieruchomości, 19% od zysku (od 1 stycznia 2007). Przy czym zniesione zostaną wszelkie dotychczasowe ulgi i zwolnienia. Także te zmiany zostaną z dużym prawdopodobieństwem wliczone przez sprzedającego do ceny transakcji.

W bieżącym kwartale największy wpływ na wzrost cen miał jednak zupełnie inny czynnik. Główny Inspektorat Nadzoru Bankowego wprowadził nowe regulacje dotyczące kredytów walutowych. Kredyty stały się, w ostatnim czasie, głównym źródłem finansowania zakupu mieszkania. Polacy tylko w 2005 roku zaciągnęli 24 mld. złotych w kredytach hipotecznych. Jest to nadal niewielka kwota w porównaniu z innymi krajami Unii Europejskiej, bo stanowi jedynie 5% PKB, podczas gdy w Niemczech jest to 55%, w Wielkiej Brytanii 75%[1]. Analitycy Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową szacują że w kolejnych latach liczby te wzrosną do 58 mld. w 2006, 71 mld. w 2007, 86 w 2008 i 103 w 2009. Znamienną cechą polskiego rynku kredytowego była przewaga kredytów udzielonych we frankach szwajcarskich – najtańszych na rynku. Są to oczywiście kredyty obarczone wyższym ryzykiem w porównaniu z kredytami złotówkowymi i właśnie owo ryzyko, sposób jego kalkulowania i przedstawiania oferty kredytobiorcy są przedmiotem „Rekomendacji S" wydanej przez GINB. Reakcją na obostrzenia wprowadzane od 1 lipca 2006 był ogromny wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi w maju i czerwcu. Przełożyło się to na wzrost popytu na nieruchomości, a co za tym idzie wzrost cen. W Krakowie ceny w maju wzrosły w stosunku do kwietnia o 11.16%, a w czerwcu o 12.8% w porównaniu z majem. Rekordowe wzrosty zanotowały następujące miasta: Wrocław o 8.73%, Kraków 12.8%, Warszawa 6.38% i Poznań 6.12%.

W kolejnych miesiącach bardziej rygorystyczne zasady udzielania najniżej oprocentowanych kredytów walutowych oraz rekordowa liczba kredytów udzielonych w maju i czerwcu mogą czasowo zmniejszyć na nie popyt. Dodatkowo ograniczona zostanie możliwość udzielania kredytów oraz wysokość kwot w przypadku grupy najmniej zarabiających klientów banków. Znajdzie to swoje odzwierciedlenie w popycie na nieruchomości. Nie zostanie on jednak ograniczony tak drastycznie aby mogło to w znaczący sposób wpłynąć na ceny. Najprawdopodobniej w miesiącach letnich nastąpi stabilizacja cen.

[1] Forbes 07/06

Wykres 1. Zmiana cen m2 mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach. Źródło www.szybko.pl

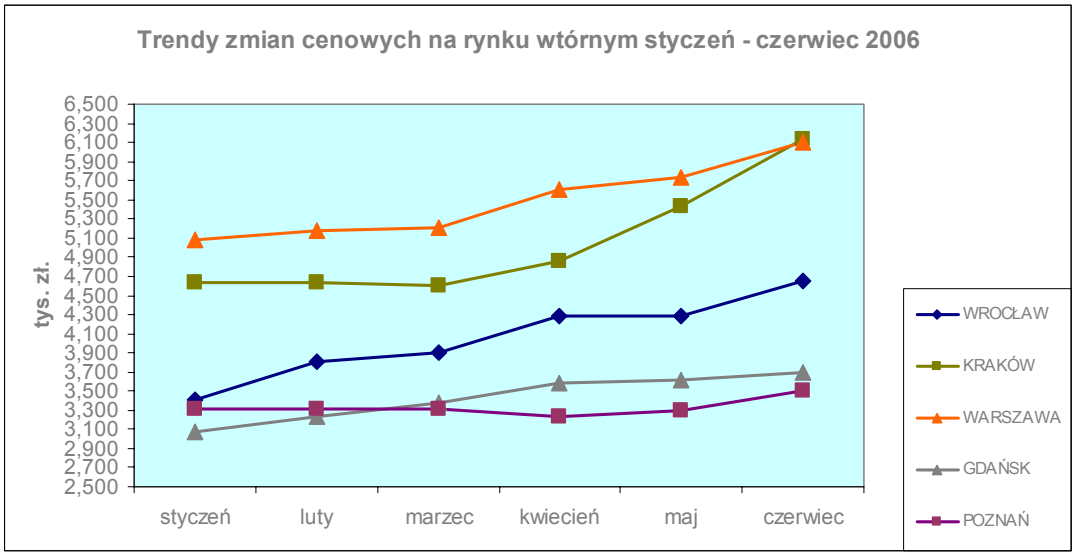


Tabela 1. Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (w tysiącach zł). II kwartał 2006. Źródło www.szybko.pl

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	GDAŃSK	POZNAŃ
Kwiecień	4,277	4,866	5,611	3,591	3,231
Maj	4,284	5,431	5,735	3,612	3,303
Czerwiec	4,658	6,126	6,101	3,693	3,505

SZCZEGÓŁOWE DANE DOTYCZĄCE WARSZAWY, KRAKOWA , GDAŃSKA I POZNANIA

WARSZAWA

W II kwartale 2006 Warszawa, podobnie jak pozostałe aglomeracje, zanotowała bardzo wysokie wzrosty cen nieruchomości na rynku wtórnym. Wzrost w ciągu całego kwartału wyniósł 14,52%, a średnia cena bezwzględna w czerwcu osiągnęła 6 101 złotych. Oznacza to bezwzględny wzrost od marca do czerwca o 886 złotych. Mimo imponujących wartości nie są to tym razem najwyższe wskaźniki. Jeśli chodzi o zależność ceny od wielkości nadal najwyższe ceny osiągają mieszkania 2 i 1 pokojowe. Właśnie najpopularniejsze 2 pokoje o wielkości około 50 metrów (stanowią 36% ofert serwisu) przekroczyły barierę 6 tys jako średniej kwartalnej ceny. W praktyce oznacza to, że za atrakcyjnie zlokalizowane 2 pokoje płaci się znacznie więcej. Mieszkania 1, 2 i 3 pokojowe w ciągu kwartału zyskały 8-9% swojej wartości. Na wyższy średni wzrost składają się szybciej rosnące ceny dużych mieszkań. W I kwartale średnia cena metra kwadratowego w mieszkaniu 1 pokojowym była o 20% wyższa niż w dużym 5 pokojowym mieszkaniu. W II kwartale ta dysproporcja została niemal zniwelowana i wynosi nieco ponad 5%.

Jeśli chodzi o charakterystykę zależności ceny od dzielnicy pozostała on podobna jak w poprzednich okresach. Najpopularniejsze Śródmieście, Mokotów, Żoliborz przekroczyły poziom 7 a nawet 8 tys. złotych za metr kwadratowy. Dysproporcje pomiędzy poszczególnymi dzielnicami Warszawy są szczególnie głębokie. Średnie ceny w przypadku takich dzielnic jak Tarchomin, Targówek czy Bródno wynoszą zaledwie nieco ponad 50% najwyższych cen warszawskich.

Tabela 2. Warszawa – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w II kwartale 2006. Źródło www.szybko.pl

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	34	48	67	93	121
średnia cena m2 w zł	5,993	6,037	5,704	5,688	5,680

Tabela 3. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Warszawy w zł.II kwartał 2006 Źródło www.szybko.pl

Warszawa	IV	V	VI
Bielany	5,040	5,546	5,674
Bemowo	5,506	5,931	6,009
Bródno	4,300	4,562	4,698
Centrum/Śródmieście	7,706	7,845	8,395
Gocław	4,407	4,826	4,944
Kabaty	6,232	6,798	7,046
Mokotów	6,698	6,925	7,355
Ochota	6,296	6,470	6,761
Praga	4,842	4,955	5,418
Saska Kępa	5,566	5,463	6,900
Tarchomin	4,350	4,498	4,400
Ursus	4,852	4,834	4,812
Ursynów	5,757	5,865	6,300
Wilanów	5,510	5,696	6,317
Wola	5,226	5,886	5,421
Żoliborz	5,963	6,210	6,529
Natolin	5,808	5,908	6,200
Targówek	4,610	4,661	4,773

KRAKÓW

Wyścig cen w II kwartale zakończył się dosyć niespodziewanym zwycięstwem Krakowa. Średnia cena w czerwcu 2006 była wyższa prawie o 25% od ceny marcowej, co oznaczało bezwzględny wzrost w wysokości 1520 złotych i przekroczenie 6 tys za metr kwadratowy. Średnia krakowska cena metra kwadratowego w czerwcu była wręcz wyższa o kilkanaście złotych od średniej warszawskiej. Średnie ceny dla całego kwartału są na nieco niższym poziomie, ale w przypadku niedużych mieszkań 1 pokojowych także średnia kwartalna jest bliska kwoty 6 tysięcy. W przypadku Krakowa widoczna jest ta sama tendencja jak w Warszawie. A mianowice zniwelowana została dysproporcja pomiędzy średnią cena mieszkania małego 1 pokojowego a dużych mieszkań. W poprzednim kwartale średnia cena metra kwadratowego mieszkania 4 pokojowego była o 26% niższa, w II kwartale różnica obniżyła się o połowę i wynosiła 13%.

Ceny w poszczególnych dzielnicach podobnie jak w stolicy wykazują duże dysproporcje. Średnie na Zwierzyńcu przekroczyły nawet 7 tys. złotych. Podobnymi środkami trzeba dysponować, aby kupić mieszkanie w bliskiej centrum miasta, a jednocześnie zielonej dzielnicy Łobzów. Łobzów jest zresztą obok Czyżyn, Bronowic i Prokocimia dzielnicą, która odnotowała najszybszy wzrost cen w przeciągu kwartału. Liczby te są zresztą imponujące i wynoszą odpowiednio 18%, 22%, 31%, 23%.

Tabela 4. Kraków – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w II kwartale 2006. Źródło www.szybko.pl

Kraków	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	33	47	66	89
średnia cena m2 w zł	5,843	5,504	5,435	5,136

Tabela 5. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Krakowa w II kwartale 2006 w zł. Źródło www.szybko.pl

Kraków	II kwartał 2006
Stare Miasto	6,231
Grzegrzóki	5,796
Prądnik Czerwony i Biały	4,687
Łobzów	6,997
Bronowice	6,195
Zwierzyniec	7,100
Dębniki	5,900
Wola Duchacka	3,648
Prokocim-Bieżanów	4,562
Czyżyny	4,885
Miestrzejowice	4,269
Bieńczyce	4,200
Nowa Huta	4,114
Łagiewniki	6,213
Swoszowice	5,266
Grębałów	4,600

GDAŃSK

Ceny nieruchomości w Gdańsku charakteryzują się stosunkowo dużą stabilnością w porównaniu z Krakowem czy Warszawą. W ciągu II kwartału 2006 wzrosły o 8.48% i osiągnęły warość 3693 złotych za metr kwadratowy. Stanowi to nieco ponad 60% ceny metra kwadratowego w tym samym czasie w Warszawie czy Krakowie. W tabeli numer 6 przedstawiono średnie ceny dla całego kwartału

oraz średnie wielkości poszczególnych rodzajów mieszkań. Zestawiając te same dane dla pozostałych miast można zauważyć, że w Gdańsku w ofercie znajdują się mieszkania o najmniejszym metrażu.

Ceny w poszczególnych dzielnicach Gdańska są zdecydowanie bardziej wyrównane i nie wykazują tak dużych dysproporcji jak w Warszawie czy Krakowie. Jedynie najbardziej prestiżowa Oliwa odbiega od średniej, ceny w pozostałych lokalizacjach znajdują się w widełkach pomiędzy 3 a 4 tysiącami złotych.

Tabela 6. Gdańsk – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w II kwartale 2006. Źródło www.szybko.pl

Gdańsk	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż (m2)	28	48	56	85
średnia cena m2 w zł	3,630	3,766	3,376	3,351

Tabela 7. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Gdańska w zł. Źródło www.szybko.pl

Gdańsk	II kwartał 2006
Brzeźno	4,300
Chełm	2,736
Jasień	3,424
Oliwa	5,374
Orunia	3,215
Osowa	4,000
Przymorze	3,795
Siedlce	3,497
Stogi	2,996
Śródmieście	3,878
Suchanino	3,316
Wrzeszcz	3,952
Zaspa	3.804
Żabianka	4,446

WROCŁAW

Ceny we Wrocławiu gonią czołówkę. W I kwartale Wrocław odnotował najwyższy % wzrost cen rzędu 13%, w II kwartale jest on jeszcze szybszy i wynosi 16.32%. Wynika to z dynamicznego rozwoju miasta, poprawny wskaźników makroekonomicznych: spadku stopy bezrobocia, wzrostu poziomu średnich płac. Można przewidywać że dwucyfrowe tempo wzrostu cen zostanie zachowane, chociażby dlatego, że ceno we Wrocławiu daleko jeszcze do średniej warszawskiej czy krakowskiej, a perspektywy rozwoju miasta są ogromne.

Po raz pierwszy w raporcie Szybko.pl prezentowane są średnie ceny w poszczególnych dzielnicach. W przypadku Wrocławia, podobnie jak w Gdańsku ceny są stosunkowo wyrównane. Najdroższe są: Centrum, Śródmieście, Stare Miasto. Przy czym Centrum jako jedyne zanotowało cenę powyżej 5 tys. za metr kwadratowy. Tak jak w innych miastach najbardziej poszukiwane i najdroższe w przeliczeniu na metr kwadratowy są mieszkania 2 i 1 pokojowe.

Tabela 8. Wrocław – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w II kwartale 2006. Źródło www.szybko.pl

Wrocław	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż (m2)	33	46	66	83
średnia cena m2 w zł	4,500	4,588	4,205	4,017

Tabela 9. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Wrocławia w II kwartale 2006 w zł. Źródło www.szybko.pl

Wrocław	II kwartał 2006
Centrum	5,099
Fabryczna	4,188
Karłowice	3,362
Klecina	3,659
Krzyki	4,432
Maślice	4,659
Muchobór Wielki	4,269
Psie Pole	3,910
Stare Miasto	4,542
Widawa	4,267
Zakrzów	3,953
Śródmieście	4,538

POZNAŃ

W I kwartale Poznań jak jedyny nie zanotował wzrostu cen, ale już w II kwartale ogólnopolska gorączka zakupowa udzieliła się nawet oszczędnym Poznaniakom. Nie należy się specjalnie dziwić, w niemal wszystkich mediach można spotkać informacje o korzyściach jakie może przynieść inwestycja na rynku nieruchomości, przy bardzo minimlanym ryzyku. Poznań w chwili obecnej w związku z tym, iż ceny są tu najniższe spośród analizowanych miast, ma poptencjał na szybki wzrost. Motorem napędowym, w przypadku stolicy Wielkopolski, mogą zostać nasi zachodni sąsiedzi. Lokalizacja w pobliżu granicy, budowana autostrada, dobre połączenie z Berlinem mogą skusić niemieckich inwestorów. Ceny, które często stanowią jedynie 50% cen warszawskich czy krakowskich a są niemal symboliczne w porównaniu z niemieckim rynkiem nieruchomości, będą niewątpliwym magnesem i gwarancją dużej zyskowności inwestycji.

Nieco odmiennie kształtuje się w Poznaniu zależność ceny od wielkości mieszkania. Najdroższe są tu kawalerki, a dwa pokoje można kupić o 250 złotych taniej za każdy metr. Najwięcej za metr kwadratowy zapłacimy na Starówce, w Centrum i na Łazarzu. Pozostałe ceny oscylują w granicach 3 300-3 500 za metr i tylko takie dzielnice jak Górczyn i Rataje nie przekroczyły jeszcze granicy 3 tys.

Tabela 10. Poznań – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w II kwartale 2006. Źródło www.szybko.pl

Wrocław	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż (m2)	37	46	73	85
średnia cena m2 w zł	3,606	3,360	3,150	3,037

Tabela 11. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Poznania w II kwartale 2006, w zł. Źródło www.szybko.pl

Poznań	II kwartał 2006
Centrum	3,686
Chartowo	3,222
Górczyn	2,959
Grónwald	3,472
Jeżyce	3,410
Łazarz	3,758
Nowe Miasto	3,110

Piątkowo	3,282
Rataje	2,947
Sołacz	3,472
Stare Miasto	4,333
Wilda	3,134
Winiary	3,526
Winogrady	3,484

CZĘŚĆ II - WYNAJEM

NAJWIĘKSZE POLSKIE MIASTA

II kwartał nie jest okresem natężonego ruchu na rynku wynajmu mieszkań. Najwięcej transakcji, szczególnie w dużych ośrodkach akademickich, przypada na sierpień i wrzesień, kiedy mieszkań szukają studenci. W związku z tym ruchy cenowe odnotowane w II kwartale są raczej niewielkie i odnotowuje się nieco więcej spadków. We wszystkich miastach obniżyły się ceny mieszkań 2 pokojowych. Nieznaczne spadki miały miesjce w Krakowie, Wrocławiu i Warszawie, a odpowiednio o 12 i 13% zmalały koszty wynajmu w Gdańsku i Poznaniu. Mieszkania 2 pokojowe cieszą się największą popularnością wśród kupujących. Osoby które dokonują zakupu w celach inwestycyjnych oraz pod wynajem najczęściej wybierają właśnie lokale 2 pokojowe. Skutkuje to stosunkowo dużą podażą tego typu mieszkań na rynku wynajmu. W serwisie www.szybko.pl stanowią one 40% ofert. Tak wysoka podaż jest w stanie zaspokoić rynkowy popyt, a równowaga między podażą a popytem gwarantuje stabilność i realność cen.

Zgodnie z przewidywaniami w II kwartale nadal rosły ceny wynajmu we Wrocławiu. Zwiększony popyt generowany przez migrujących do Wrocławia pracowników kolejnych inwestycji, spowodował, że koszty wynajmu zrównały się, a nawet przekroczyły ceny krakowskie. Możliwe są dalsze wzrosty powodowane ograniczoną podażą mieszkań. Z drugiej aby spełnić oczekiwania najemców – często obcokrajowców – wzrośnie standard wynajmowanych mieszkań a zatem także ich cena.

Największe spadki cen w II kwartale od 5 do 14% miały miejsce w Poznaniu. W związku z tym iż rynek nieruchomości w stolicy Wielkopolski jest obecnie najbardziej stabilnym w skali kraju, można uznać, że spadki te są efektem sezonowości.

Tabela numer 12 prezentuje średnie metraże wynajmowanych nieruchomości. Na podstawie tych danych można wnioskować jakie są standardy w danym mieście. Największe mieszkania oferowane są w Warszawie, najmniejsze we Wroclawiu i Gdańsku. Różnice są znaczne: mieszkanie 2 pokojowe w Warszawie jest o 8 metrów większe niż w Gdańsku – czyli niemal o wielkość 1 pomieszczenia.

Oprócz czynników o charakterze czysto rynkowym, na ceny wpływają także odgórne regulacje rządowe. W 2007 roku planowanych jest szereg zmain podatkowych dotyczących obrotu nierychomościami, które dotkną także rynku najmu mieszkań. Planowane jest zniesienie możliwości wyboru sposobu opodatkowania przychodów z najmu. Obecnie wynajmujący ma możliwość opłacania należnego podatku w formie ryczałtu 8.5% od przychodów do kwoty 17 514,80 zł a nastepnie 20%. Drugą formą jest rozliczanie się z Urzędem Skarbowym na zasadach ogólnych, czyli według stawek 19,30 i 50%. Jakie będą następstwa tej decyzji? Już teraz szacuje się, iż tylko niewielka część wynajmujących dokonuje tego w sposób oficjalny. Można przewidywać, że liczba ta jeszcze wzrośnie. Kolejnym następstwem tych regulacji będzie wzrost cen, gdyż wynajmujący niewątpliwie zechcą przenieść ciężar podwyżki na najemców.

Tabela 12. Średnie ceny wynajmu mieszkań w I kwartale 2006. Źródło danych www.szybko.pl				
	1 - pok.	2 - pok.	3 - pok.	4 - pok.
WROCŁAW	940	1,154	1,328	2,200
KRAKÓW	881	1,174	1,470	2,099
WARSZAWA	1,169	1,365	2,291	2,954
GDAŃSK	800	1,070	1,500	2,100
POZNAŃ	752	1,038	1,550	1,735

Tabela 13. Średni metraż wynajmowanego mieszkania. Źródło danych www.szybko.pl					
	WARSZAWA	KRAKÓW	WROCŁAW	GDAŃSK	POZNAŃ
1-POKOJOWE	36	36	33	31	32
2 POKOJOWE	48	49	46	40	45
3-POKOJOWE	71	68	59	67	70
4-POKOJOWE	95	92	85	98	91

DANE DOTYCZĄCE KOSZTÓW WYNAJMU W WARSZAWIE, KRAKOWIE, POZNANIU I WROCŁAWIU

WARSZAWA

Śrenie koszty najmu w Warszawie w II kwartale 2006 nie zmieniły się znacząco w porównaniu z poprzednim kwartałem. W przypadku mieszkań 1,2 i 3 pokojowych ceny w czerwcu są kilkadziesiąt złotych wyższe niż w ostatnim miesiącu I kwartału. W tabeli numer 14, przedstawiającej średnie koszty najmu w kolejnych miesiącach widać, iż z miesiąca na miesiąc nieznacznie rosły ceny najpopularniejszych na rynku mieszkań 1 i 2 pokojowych. Duże 4-pokojowe lokale po raz kolejny odnotowały spadki cen. Mimo korzystnych zmian w trakcie kwartału, w czerwcu koszt ich wynajmu był o 200 złotych niższy niż na koniec I kwartału.

Analizując koszty wynajmu w poszczególnych dzielnicach można zauważyć tendencję wyrównywania się cen mieszkań 1-pokojowych. Za około 1100 złotych można wynająć kawalerkę niemal w każdym punkcie miasta. Właśnie w przypadku mieszkań 1 pokojowych wystąpił największa zniżka kosztów wynajmu. O 24%, czyli o 250 złotych mniej płaci się za kawalerkę w Centrum. Oznacza to, że ceny w Centrum i Śródmieściu zrównały się z poziomem notowanym w innych dzielnicach. Pozostają jednak nadal wśród grupy najpopularniejszych razem z Mokotowem i Żoliborzem. Do grupy tej jeśli chodzi o wysokość cen dołączyły w ostatnim czasie Wola i Ochota. Na Woli średni koszt wynajęcia mieszkania 2 pokojowego okazał się być w II kwartale najwyższy i wyniósł 1700 złotych, a na Ochocie za mieszkanie 3 pokojowe trzeba zapłacić 2300 złotych miesięcznie, co plasuje ją na drugim miejscu zaraz po Mokotowie. Wzosty cen w tych dzielnicach są wynikiem postępującej zmiany ich charakteru, nowych inwestycji – często o podwyższonym standardzie - właśnie tam zlokalizowanych. Poza tym są one bardzo korzystnie zlokalizowane i skomunikowane z Centrum Warszawy.

Tabela 14. Średnie ceny wynajmu mieszkań w IV, V i VI 2006 roku w Warszawie.			
WARSZAWA	IV	V	VI
1 - POKOJOWE	1,038	1,081	1,132
2 - POKOJOWE	1,297	1,332	1,404
3 - POKOJOWE	2,085	2,096	2,036
4 - POKOJOWE	2,500	2,468	2,719

Tabela 15. Ceny wynajmu mieszkań w dzielnicach Warszawy w II kwartale 2006.			
	1-POK.	2-POK.	3-POK.
Bielany	997	1,218	1,720
Bemowo	1,100	1,477	1,857
Centrum/Śródmieście	1,068	1,693	2,232
Goclaw	1,150	1,400	1,500
Kabaty	1,173	1,457	2,267
Mokotów	1,109	1,533	2,616
Ochota	1,163	1,700	2,300
Praga	880	1,191	1,500
Tarchomin	1,000	1,200	1,500
Ursus	975	1,056	1,280
Ursynów	1,246	1,526	1,885
Wilanów	1,200	1,333	1,700
Wola	998	1,503	2,400
Żoliborz	1,050	1,292	2,208

KRAKÓW

Ceny wynajmu w Krakowie utrzymują się na porównywalnym poziomie do I kwartału 2006. Nadal najwięcej trzeba zapłacić za mieszkania położone na Starym Mieście i na Zwierzyńcu, ale jednocześnie to właśnie tu miały miejsce największe spadki. Kawalerka na Starówce staniała o 27%, na Zwierzyńcu o 24%. Mieszkanie 3-pokojowe na Starym Mieście można wynająć za 1650 złotych czyli porównywalnie jak w innych dzielnicach Krakowa, podczas gdy w I kwartale były one o 40% droższe. Mimo tych korekt dysproporcje pomiędzy róznymi lokalizacjami Krakowa są nadal głębokie. W takich miejscach jak Bieńczyce, Nowa Huta czy Czyżyny za mieszkanie płaci się nawet o 40% mniej w porównaniu z najdroższymi dzielnicami.

W związku z tym, iż Kraków jest drugim co do wielkości ośrodkiem akademickim w Polsce natężonego ruchu na rynku wynajmu można się spodziewać w kolejnych miesiącach III kwartału 2006.

Tabela 16. Średnie ceny wynajmu mieszkań w IV, V i VI 2006 roku w Krakowie			
KRAKÓW	IV	V	VI
1-POKOJOWE	880	963	860
2 POKOJOWE	1,292	1,049	1,145
3-POKOJOWE	1,455	1,546	1,559
4-POKOJOWE	2,020	1,830	1,978

Tabela 17. Ceny wynajmu mieszkań w dzielnicach Krakowa w II kwartale 2006			
	1-POK.	2-POK.	3-POK.
Stare Miasto	1,053	1,491	1,650
Grzegórzki	883	1,270	1,341
Prądnik Czerwony	950	1,006	1,372
Prądnik Biały	768	1,047	1,208
Łobzów	855	1,240	1,450
Bronowice	828	1,562	1,850
Zwierzyniec	850	1,147	1,400
Dębniki	874	1,224	1,586
Łagiewniki	900	1,000	1,200
Wola Duchacka	794	1,069	1,570

Prokocim-Bieżanów	777	1,017	1,303
Podgórze	925	1,108	1,338
Czyżyny	613	1,151	1,500
Miestrzejowice	690	971	1,540
Bieńczyce	570	890	1,097
Nowa Huta	683	861	1,163

POZNAŃ I WROCŁAW

Rosnąca liczba ogłoszeń w serwisie szybko.pl, a co za tym idzie większy zasób danych pozwoliła na przedstawienie zmian kosztów wynajmu w poszczególnych miesiącach II kwartału także w Poznaniu i Wrocławiu.

We Wrocławiu rynek nieruchomości przeżywa okres prosperity związanej z dynamicznym rozwojem miasta. Zwiększony popyt na mieszkania do wynajęcia już spowodował, iż w raknigu najdroższych miast polskich Wrocław zajął 2 miejsce po Warszawie. Dalszy wzrost cen jest niemal gwarantowany. Nie można wykluczyć, iż osiągną one nawet wyższy poziom niż w Warszawie, a to ze względu na zdecydowanie mniejszą podaż mieszkań. Mimo oczywistych niedoborów Warszawa była i jest miastem, w którym realizowanych jest najwięcej inwestycji. Wrocław zaś plasuje się ostatnim miejscu wśród największych polskich miast, jeśli chodzi o liczbę nowych mieszkań oddanych do użytku.[2]

Zarówno ceny jak i koszty wynajmu w Poznaniu należą do najstabilniejszych spośród analizowanych aglomeracji. Są one średnio o 20% niższe w porównaniu z innymi miastami.

Tabela 18. Średnie ceny wynajmu mieszkań w IV, V i VI 2006 roku w Poznaniu

POZNAŃ	IV	V	VI
1-POKOJOWE	883	845	920
2 POKOJOWE	1,072	1,113	1,074
3-POKOJOWE	1,509	1,556	1,553
4-POKOJOWE	1,740	1,795	1,600

Tabela 19. Średnie ceny wynajmu mieszkań w IV, V i VI 2006 roku we Wrocławiu

WROCŁAW	IV	V	VI
1-POKOJOWE	971	927	854
2 POKOJOWE	1,222	1,220	1,061
3-POKOJOWE	1,330	1,419	1,200
4-POKOJOWE	2,100	2,200	2,250

CZĘŚĆ III - POKOJE, STANCJE

ANALIZA SYTUACJI W NAJWIĘKSZYCH POLSKICH MIASTACH

Popyt na pokoje i stancje jest niemal w całości zasługą studentów i osób uczących się. W związku z zakończeniem roku akademickiego i szkolnego, większość młodych ludzi wróciła do domów rodzinnych i poszukiwania lokum na kolejny rok rozpocznie wraz z końcem wakacji. W chwili

[2] Raporty o rynkach mieszkaniowych 2005/2006 Reas Konsulting.

obecnej znacząco zwiększyła się podaż: właściciele po zwolnieniu pokoi przez dotychczasowych lokatorów rozpoczynają poszukiwania nowych współlokatorów. W serwisie www.szybko.pl ilość ofert wzrosła o 30% w samym tylko czerwcu. Popyt na razie jest stosunkowo niski, więc ceny w zasadzie się nie zmieniły. W Krakowie, Warszawie i Poznaniu nieznacznie spadły, ale są to różnice rzędu kilku złotych. Wyjątkiem jest Wrocław, gdzie średnia cena za pokój wzrosła o 12% w stosunku do zeszłego kwartału. W chwili obecnej średni koszt wynajmu pokoju we Wrocławiu wynosi 424 złote i jest niższy tylko od cen warszawskich, a od pozostałych miast wyższy o średnio 14%. Tendencja wzrostowa jest oczywiście pochodną wzrostu cen sprzedaży i wynajmu mieszkań.

W Warszwie najwyższe ceny osiągają w tej chwili mieszkania zlokalizowane w pobliżu metra. Najwięcej trzeba zapłacić za pokój na Kabatach. Tu na cenę oprócz lokalizacji w pobliżu metra składa się także wysoki standard mieszkań, nowych i w pełni wyposażonych. Na drugiej pozycji znajduje się Centrum, potem Ursynów, także ze względu na łatwość komunikacji przy użyciu metra. O popularności warszawskiego metra może świadczyć fakt, iż nawet 54% ofert serwisu www.szybko.pl to mieszkania zlokalizowane przy metrze, bądź tak reklamowane przez ich właścicieli.

Tabela 20 zawiera dane dotyczące cen pokoi w dzielnicach Krakowa. W Krakowie najwyższe ceny osiągają pokoje na Starym Mieście i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Róznice między najtańszą i najdroższą ofertą są zmniejszyły się w porównaniu z I kwartałem 2006 i wynoszą około 100 złotych. Średnia krakowska cena pokoju rzędu 369 złotych nie dawała możliwości wynajmu pokoju w żadnej z Warszawskich dzielnic.

Prezentowane w tabelach koszty wynajmu zostały policzone jako średnie z ofert samodzielnych pokoi w mieszkaniach bez właściciela jak i stancji czyli pokoi przy właścicielach mieszkania.

Tabela 20. Cena wynajmu pokoi w II kwartale 2006. Źródło danych www.szybko.pl

	Cena pokoju
WROCŁAW	424
KRAKÓW	369
WARSZAWA	500
GDAŃSK	356
POZNAŃ	373

Tabela 21. Cena wynajmu pokoju w wybranych dzielnicach Warszawy w II kwartale 2006.

Warszawa	Cena pokoju
Bielany	496
Bemowo	506
Centrum/Śródmieście	598
Gocław	488
Kabaty	712
Mokotów	555
Ochota	517
Praga	397
Tarchomin	440
Ursus	411
Ursynów	590
Wilanów	500
Wola	441
Żoliborz	476

Tabela 22. Cena wynajmu pokoju w wybranych dzielnicach Krakowa w II kwartale 2006.

Kraków	Cena pokoju
Stare Miasto	468
Grzegórzki	354
Prądnik Czerwony	326
Prądnik Biały	334
Łobzów	399
Bronowice	390
Zwierzyniec	388
Dębniki	340
Łagiewniki	330
Wola Duchacka	331
Prokocim-Bieżanów	304
Podgórze	318
Czyżyny	313
Miestrzejowice	327
Bieńczyce	263
Nowa Huta	308