RAPORT

Szybko.pl i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego

Analiza wtórnego rynku nieruchomości

Podsumowanie roku 2009

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

W SKRÓCIE

- *Na rynku nieruchomości w 2009 roku mieliśmy zwrot o 180 stopni. W miejsce rynku sprzedającego pojawił się rynek kupującego.*
- *Słowem, które najlepiej oddaje atmosferę w 2009 roku jest marazm. Nie nastąpiły spektakularne zmiany cen, a szczególnie charakterystyczna dla wszystkich segmentów rynku była mała liczba zawieranych transakcji. W 2009 roku 37% agentów zamykało w ciągu miesiąca mniej niż jedną transakcję. W 2008 53% agentów w ciągu miesiąca pośredniczyło w co najmniej jednej lub dwóch transakcjach, a 36% zamykało od 3 do 5 umów kupna/sprzedaży (ankieta Szybko.pl i Expandera).*
- *Średnie ceny mieszkań w 12 największych polskich miastach spadły o 4,9%. Wyjątkami były Lublin, Olsztyn i Opole, gdzie w porównaniu z grudniem 2008 średnie ceny wzrosły.*
- *Procentowa skala obniżek cen domów w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie i Białymstoku, która miała miejsce w ciągu 2009 roku, jest porównywalna ze wskaźnikami spadku cen mieszkań na rynku wtórnym i oscyluje wokół 7%.*
- *W 2009 w 6-ciu największych polskich aglomeracjach średnie koszty wynajmu mieszkań spadły o 8%.*
- *IV kw. przyniósł pierwsze symptomy poprawy warunków udzielanie kredytów hipotecznych*
- *Oprocentowanie nowoudzielanych kredytów wróciło do poziomu z początku 2008 r.*
- *W 2009 r. zatrzymana została tendencja spadku zdolności kredytowa*
- *Od lipca 2009 r. Rekomendacja SII pozwala spłacać raty kredytów walutowych w walucie, ale kredytobiorcy z tej możliwości nie korzystają*
- *2009 rok był przełomem dla preferencyjnych kredytów udzielanych w ramach programy Rodzina na swoim*

Rynek kredytów hipotecznych

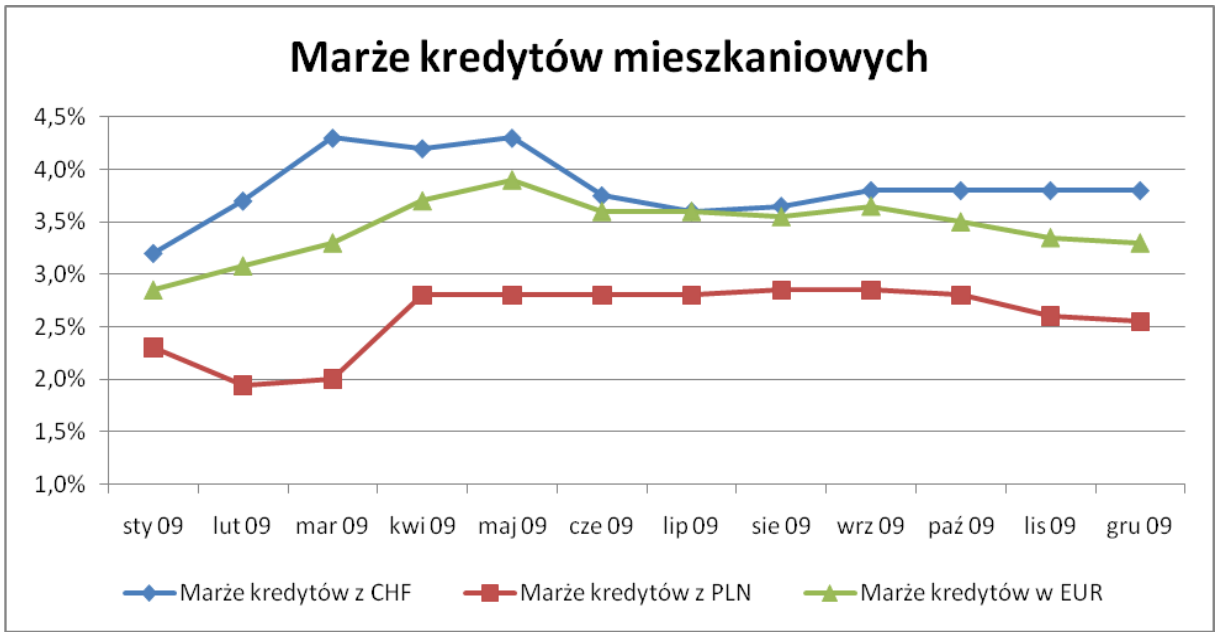
W 2009 roku sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych była pochodną zaostrzenia warunków przyznawania kredytów, które banki przeprowadziły jeszcze w 2008 r. Wciąż utrzymywały się stosunkowo wysokie poziomy marż, choć ostatni kwartał przyniósł pierwsze symptomy poprawy sytuacji. Dzięki spadkowi stóp procentowych oprocentowanie kredytów w końcu roku spadło jednak do relatywnie atrakcyjnych poziomów obserwowanych po raz ostatni na początku 2008 r. Dobrą informacją jest również zatrzymanie spadku zdolności kredytowej. Dzięki spadkom cen mieszkań i nieznacznym wzrostom zdolności kredytowej, w porównaniu z początkiem roku, wzrosła liczba m2 mieszkania jakie można sobie kupić za maksymalna kwotę kredytu. Rok 2009 r. był również przełomowy dla preferencyjnych kredytów udzielanych w programie Rodzina na swoim. Dzięki znacznemu zwiększeniu dostępności mieszkań spełniających warunki programu, istotnie wzrosła ich popularność. Wymieniając istotne wydarzenia mijającego roku nie można również zapomnieć o Rekomendacji SII umożliwiającej spłatę rat kredytów walutowych bezpośrednio w walucie.

Oprocentowanie i marże

Ze względu na poziom marż, 2009 rok można podzielić na trzy okresy. Pierwszy to miesiące od stycznia do maja, kiedy kontynuowany był rozpoczęty w ubiegłym roku wzrost marż nowozaciąganych kredytów. W przypadku kredytów w złotych tendencja wzrostowa zakończyła się po osiągnięciu poziomu 2,8% (kredyt na kwotę 300 tys. zł, 25% wkładu własnego) w kwietniu. Dla kredytów walutowych na osiągnięcie maksymalnego poziomu trzeba było czekać miesiąc dłużej. W maju przeciętna marża kredytów we frankach wyniosła 4,3%, a w euro 3,9%. Oznacza to, że w ciągu 12 miesięcy marże wzrosły trzykrotnie, gdyż w maju 2008 r. marże zarówno kredytów we frankach jak i w euro wynosiły ok. 1,3%.

Drugi okres, czyli miesiące od maja do października to stabilizacja poziomu marż. Przeciętna marża kredytów w złotych utrzymywała się na poziomie 2,8%. W przypadku kredytów walutowych poziom marż nie był aż tak stabilny, ale zmiany miały stosunkowo niewielki zasięg. Wyjątkiem był czerwiec, który rozpoczął ten drugi okres od spadków. W czerwcu marża kredytów we frankach spadła z maksymalnego poziomu do 3,75% i mniej więcej na tym poziomie pozostawała do końca roku.

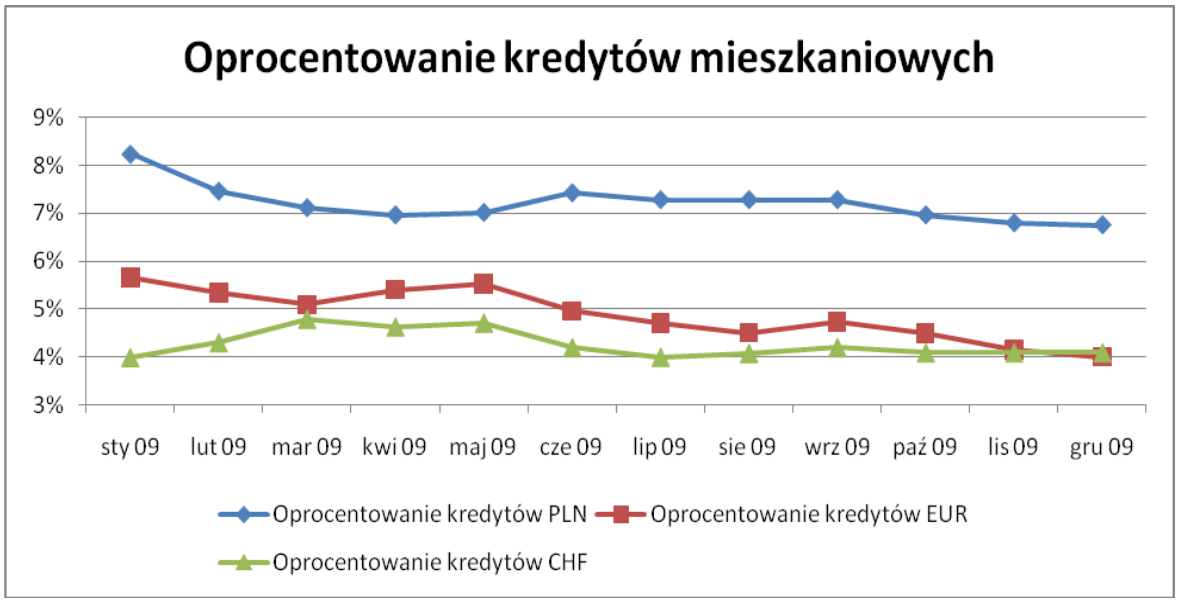
Ostatni, czyli trzeci okres rozpoczął się w październiku, kredy można było zaobserwować pierwsze symptomy poprawy warunków udzielania kredytów mieszkaniowych. Banki zaczęły wprowadzać promocyjne poziomy marż kredytowych. W rezultacie po 7 miesiącach utrzymywania się na poziomie 2,8%, marża kredytów w złotych zaczęła spadać i w końcu roku osiągnęła poziom 2,55%. Zaczęła spadać również przeciętna marża kredytów w euro. Przez 6 miesięcy utrzymywała się ona na poziomie wyższym niż 3,5%, po czym od października zaczęła spadać, aby w grudniu osiągnąć poziom 3,3%. Jedynie w przypadku kredytów we frankach nie pojawiły się symptomy poprawy sytuacji. Od września przeciętna marża utrzymuje się bowiem na poziomie 3,8%.



Kredyty na kwotę 300 tys. zł, 25% wkładu własnego

Mimo pierwszych objawów poprawy warunków na jakich są udzielane kredyty hipoteczne marże są wciąż znacząco wyższe niż przed kryzysem. Co ciekawe oprocentowanie wróciło jednak do relatywnie niskich poziomów z początku 2008 roku. W październiku przeciętne oprocentowanie kredytów w zlotych spado bowiem nieco poniżej 7%, a w grudniu do 6,75%. Mniej wiecej tyle samo wynosiło ono na początku 2008 roku. Przy takim oprocentowaniu rata kredytu na kwotę 300 tys. zł na 30 lat wynosi 1946 zł. Tymczasem jeszcze na początku 2009 r. przeciętne oprocentowanie wynosiło 8,24%, a rata 2252 zł. Wysokośc raty kredytu spładla więc od początku roku o 306 zł.

2009 rok przyniósł również istotny spadek oprocentowania nowozaciąganych kredytów w euro. Jeszcze na początku roku przeciętne oprocentowanie wynosiło aż 5,65%, a w grudniu było to już tylko 4%. Jedynie w przypadku kredytów we frankach oprocentowanie w grudniu jest większe (4,1%), choć nieznacznie, niż na początku roku (4%). Te korzystne poziomy oprocentowania pojawiły się dzieki niskim stopom procentowym, które przekładają się na poziom stawek bazowych (WIBOR, LIBOR, EURIBOR). WIBOR 3M od którego najczęsciej uzależnione jest oprocentowanie kredytów w złotych spadło z 5,84% na początku 2009 r. do 4,25% w grudniu. W tym samym czasie LIBOR CHF 3M spadł z 0,65% do 0,25%, a EURIBOR 3M z 2,93% do 0,71%.

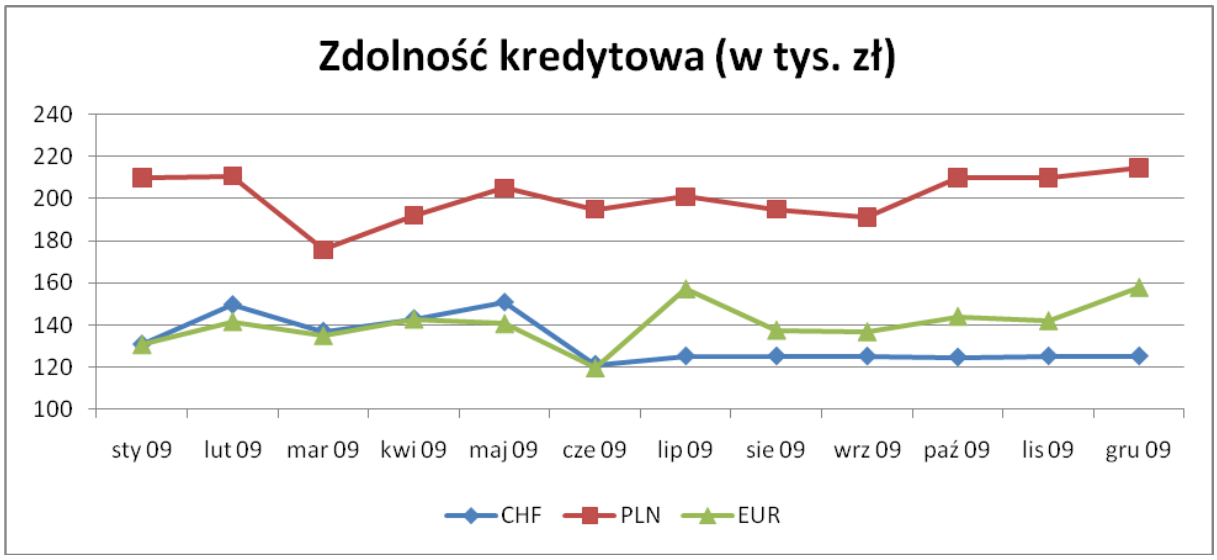


Kredyty na kwote 300 tys. zł, 25% wkładu własnego

Zdolność kredytowa

Expander co miesiąc oblicza przeciętny poziom maksymalnej zdoności kredytowej. Od połowy 2007 r. maksymalna kwota kredytu jaką mogła otrzymać 4-osobowa rodzina o dochodzie 3500 zł netto systematycznie spadałała. Tendencja ta została zatrzymana dopiero w 2009 r. W przypadku kredytów w złotych w minionym roku zdolność przejściowo spadała (nawet poniżej 200 tys. zł), lecz ostatecznie w grudniu osiągnęła poziom 215 tys. zł, czyli była o 5 tys. zł wyższa niż na początku roku. Jeszcze bardziej wzrosła zdolność kredytowa w euro. Na poczatku roku wynosiła 130 tys. zł, a w grudniu już prawie 160 tys. zł. W przypadku kredytów we frankach maksymalna kwota kredytu spaldła nieznacznie – z 130 tys. zł. do 125 tys. zł.

W przeliczeniu na powierzchnię mieszkania na jaką opisana rodzina może sobie kupić za za maksymalną kwotę kredytu, sytuacja w 2009 r. nieznacznie się poprawiła. Dla przykładu w Gdyni, gdzie cena m2 spadła od stycznie o ponad 7%, rodzina z naszego przykładu za maksymalną kwotę kredytu w złotych w grudniu mogła kupić 34 m2. W syczniu 2009 r. było to o 3 m2 mniej. Jeszcze większy wzrost nastapił w przypadku kredytów w euro. Dzięki większemu wzrostowi zdolnoćci kredytowej pod koniec roku rodzina z naszego przykładu mogła kupić w Gdyni 25 m2, czyli o 5,8 m2 więcej niż w styczniu.



Przeciętna wartość maksymalnej kwoty kredytu dla 4-osobowej rodziny uzyskującej dochód 3500 zł netto

Rekomendacja SII

W 2009 r. weszła w Zycie Rekomendacji SII, wprowadzająca możliwość spłaty rat kredytów walutowych bezpośrednio w walucie. Do 1 lipca 2009 r. większość kredytobiorców spłacających kredyty w walutach obcych na spłatę raty musiało zapewnić odpowiednią kwotę w złotych. Następnie bank przeliczał ją na walutę kredytu według ustalanego przez siebie kursu sprzedaży. W większości przypadków kursy te były wyższe niż kursy kantorowe. W rezultacie klienci płacili zawyżone raty. Było to szczególnie odczuwalne dla klientów banków, które stosowały wysokie kursy sprzedaży franków szwajcarskich. Dla przykładu 22 grudnia 2009 r. kurs sprzedaży franków w Dom Banku wynosił 2,98 zł. Przeciętny kurs sprzedaży w kantorach w tym samym dniu to 2,82 zł (wg. www.kantory.pl). W rezultacie jeśli rata kredytu wynosi 700 franków, to według kursu Dom Banku klient musi zapłacić 2086 zł. Kupując franki w kantorze trzeba za nie zapłacić 1974 zł. W rezultacie kredytobiorca może co miesiąc zaoszczędzić 112 zł.

Niestety niewielki odsetek osób spłacających kredyty walutowe skorzystało z możliwości jakie dała im Rekomendacja SII. W październikowym badaniu przeprowadzonym przez Expandera tylko w PKO BP udział osób spłacających kredyty walutowe bezpośrednio w walucie można uznać za znaczący – wyniósł 19%. W pozostałych bankach nie przekraczał on 10%. Przyczyną małej popularności spłaty kredytów bezpośrednio w walucie jest przede wszystkim stosunkowo niski stosunek uzyskanych korzyści w stosunku do ponoszonych kosztów (nie tylko finansowych). W większości banków spadek wysokości raty w wyniku zakupu waluty w kantorze nie jest tak duży jak w przypadku Dom Banku. W przypadku raty wynoszącej 700 franków przeciętnie można obniżyć ratę o ok. 40 zł. Tymczasem dokonanie zmiany sposobu spłaty wiąże się zwykle z koniecznością zapłacenia kilkuset złotych prowizji. Poza tym kupno waluty w kantorze i wpłacanie jej w kasie banku wymaga czasu. Poza tym nie wszystkie banki przyjmują wpłaty waluty w kasie. Innym rozwiązaniem może być wykonanie przelewu z innego banku. Z tym wiążą się jednak wysokie prowizje, które w znacznym stopniu mogą ograniczyć opłacalność całej operacji. W rezultacie najprawdopodobniej większość kredytobiorców

uznała, że zmiana waluty spłaty im się po prostu nie opłaca lub zysk jest mniejszy niż wartość czasu jaki muszą na to poświęcić.

Rodzina na swoim

W 2009 roku bardzo duże znaczenie zyskały preferencyjne kredyty udzielane w ramach programu rodzina na swoim. Jedną z przyczyn sukcesu jaki odniósł on w mijającym roku był znaczący wzrost limitów cen mieszkań jakie można było finansować preferencyjnym kredytem. Do końca 2008 roku podstawową przeszkodą w uzyskaniu kredytu z dopłatą do odsetek była bardzo niska dostępność mieszkań spełniających warunki programu. Bardzo trudno było znaleźć mieszkanie, którego cena była na tyle niska, że mieściła się w limicie. Jednak od I kwartału 2009 r. zmieniony został system wyliczania limitów. Wcześniej maksymalna cena była liczona jako 130% przeciętnego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni. Od stycznia przelicznik został podniesiony do 140%. W rezultacie istnie wzrosły limity cen, a co za tym idzie liczba mieszkań, które można było kupić za preferencyjny kredyt. Na tym podwyżki się jednak nie skończyły. W każdym kolejnym kwartale limity nadal rosły. W rezultacie w IV kwartale 2009 r. przeciętny limit był o 25% wyższy niż przed rokiem. Efekt spotęgowały jeszcze spadające ceny mieszkań. W rezultacie w 2009 r. program Rodzina na swoim cieszył się coraz większa popularnością. Podczas, gdy w styczniu wartość udzielonych kredytów z dopłata wynosiła ok. 100 mln, to w najlepszym miesiącu, czyli lipcu było to ok. 605 mln. W drugiej połowie roku miesięczna kwota kredytów utrzymywała się już poniżej 600 mln, ale ani razu nie spadła poniżej 500 mln (nie uwzględniając grudnia, za który dane jeszcze nie są znane).

Autor:

Jarosław Sadowski

analityk firmy Expander – Niezależny Doradca Finansowy

PODSUMOWANIE ROKU 2009

MIESZKANIA

Rok 2009 przyniósł zwrot na rynku nieruchomości o 180 stopni. Przede wszystkim zakończyła się przewaga popytu nad podażą. W bazie serwisu www.szybko.pl ogłoszeń sprzedaży z rynku wtórnego jest niemal o 50% więcej niż w 2008. Jest to efekt oddawania do użytku mieszkań, które były budowane na fali boomu w 2007 i 2008 roku. Od stycznia do końca listopada 2009 oddano do użytku 143 317 mieszkań (dane GUS), czyli o prawie 6% więcej niż w 2008 i o 23% więcej niż w 2007. Na skutek obniżek cen, które rozpoczęły się już jesienią 2007 roku, także część osób prywatnych posiadających mieszkania przyspieszyła decyzję o ich sprzedaży.

Wydaje się jednak, że spadek cen w większym stopniu wynika z czynników niezależnych od sprzedających, kupujących, pośredników czy deweloperów. Na znaczne ograniczenie popytu wpłynął bowiem trudniejszy dostęp do kredytów mieszkaniowych. Z ankiety przeprowadzonej wśród pośredników w obrocie nieruchomościami wynika, że aż 63% transakcji nie doszło do skutku, ponieważ kupujący nie uzyskał kredytu na daną nieruchomość.
W rezultacie w 2009 roku w 12 największych polskich miastach cena metra kwadratowego mieszkania z rynku wtórnego spadła o 4,9%. Wyjątkami są Lublin, Olsztyn i Opole, gdzie w grudniu 2009 cena jest wyższa o 2 do 5% niż przed rokiem. Natomiast jeśli analizujemy zmiany cen w stosunku do cen maksymalnej (jesień 2008) to we wszystkich miastach są one niższe, a średni spadek dla 15-tu polskich aglomeracji wynosi 8,38%. Najwyższe spadki rzędu 11% miały miejsce w Sopocie i Wrocławiu, o około 10% obniżyła się średnia cena na rynku wtórnym w Warszawie, Łodzi i Katowicach. Najmniej straciły na wartości mieszkania w Lublinie -2,18% (szczegółowe dane dotyczące każdej lokalizacji na wykresach).

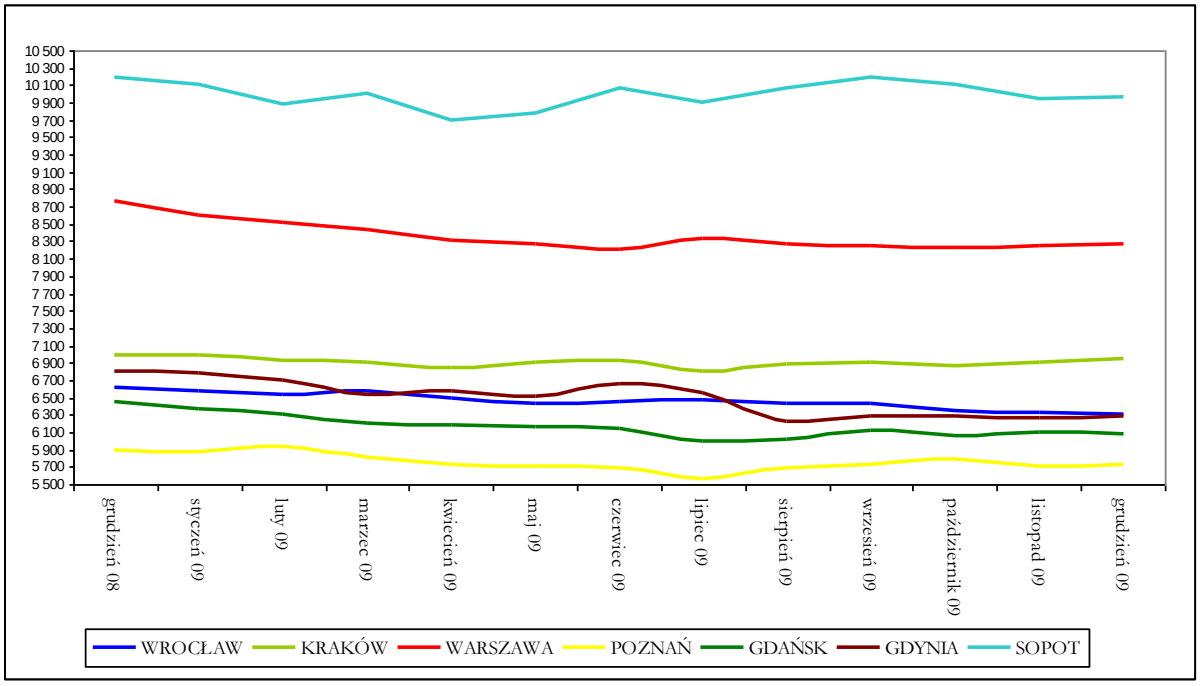
Warszawa, Wrocław, Kraków, Poznań, Gdańsk, Gdynia, Sopot

W grupie miast charakteryzujących się najwyższym poziomem cen w ciągu ostatnich 12 miesięcy w najmniejszym stopniu spadła średnia cena w Poznaniu o 2,1%. Również spadek w stosunku do ceny maksymalnej jest stosunkowo niewielki: 6,65%. Wynika to z niewielkiego -10%- wzrostu podaży mieszkań na rynku wtórnym w Poznaniu i stosunkowo niskiego w porównaniu z pozostałymi miastami poziomu cen. Mieszkania w Poznaniu są tańsze średnio o 10% w porównaniu z mieszkaniami we Wrocławiu, o 21% w porównaniu z Krakowem, o 44% w porównaniu z Warszawą i aż o 74% tańsze niż w Sopocie.

Najwyższe, ponad jedenastoprocentowe spadki (od cen maksymalnych z jesieni 2008) miały miejsce we Wrocławiu i Sopocie. Wrocław w 2007 roku był liderem w tempie wzrostu cen, w Sopocie ceny średnie osiągnęły astronomiczny poziom, o kilka tysięcy przekraczając średnią cenę w stolicy czy Krakowie. Nie dziwi więc fakt, iż właśnie tam obniżki miały największą skalę. Dodatkowo na fali ogromnego popytu w 2007 i 2008 roku we Wrocławiu, podobnie jak w innych miastach, rozpoczęto wiele inwestycji. Skutkiem tego w 2009 na rynku pojawiło się znaczniej więcej mieszkań na sprzedaż. W przypadku serwisu Szybko.pl w 2009 odnotowaliśmy 51% wzrost liczby ofert sprzedaży mieszkań z rynku wtórnego we Wrocławiu w porównaniu z rokiem 2008. Warto odnotować, że w ostatnim

kwartale ceny niemal się nie zmieniły w Krakowie, Warszawie, Poznaniu, Gdańsku i Gdyni. Zauważalne obniżki dotyczą jedynie Wrocławia -1,8% i Sopotu -1,2%.

Średnie ceny na rynku wtórnym grudzień 2008 - grudzień 2009



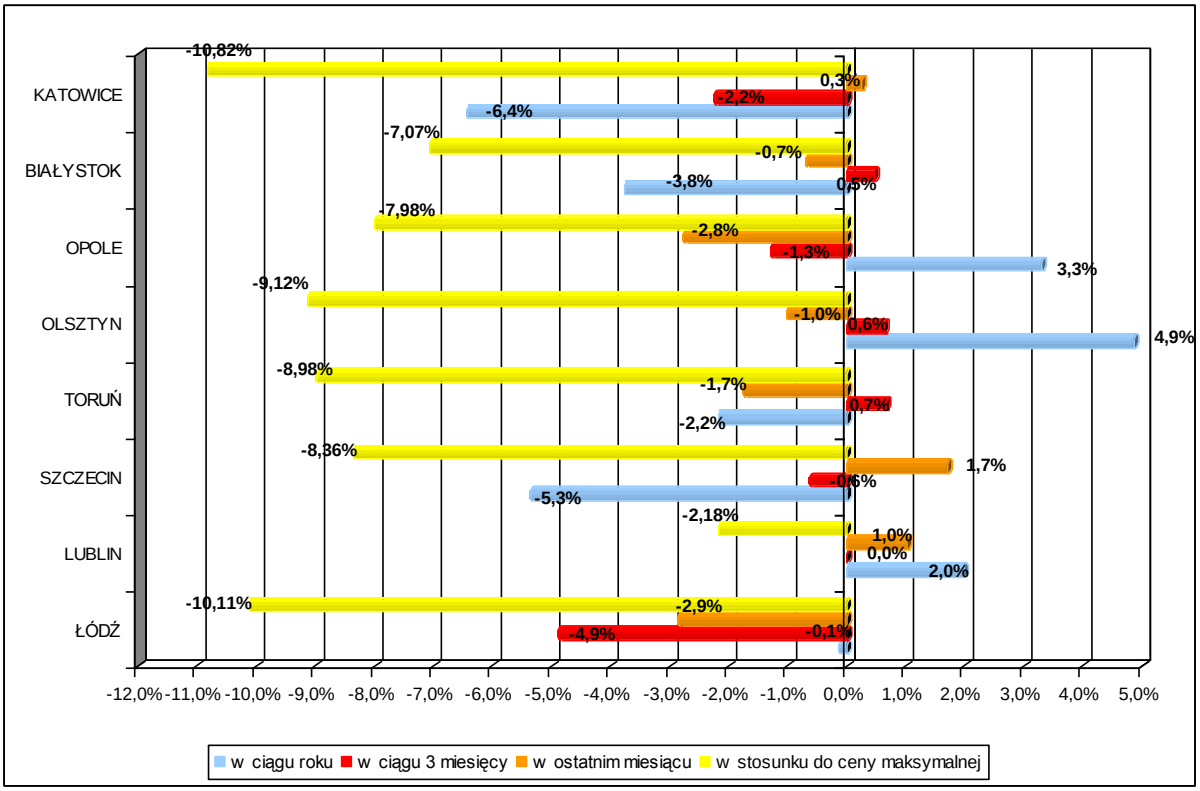
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (zł)

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
grudzień 08	6 623	6 980	8 760	5 900	6 450	6 800	10 190
styczeń 09	6 580	6 990	8 600	5 864	6 370	6 780	10 100
luty 09	6 540	6 930	8 515	5 930	6 300	6 700	9 870
marzec 09	6 580	6 900	8 433	5 810	6 200	6 540	9 995
kwiecień 09	6 500	6 850	8 300	5 720	6 189	6 580	9 700
maj 09	6 430	6 911	8 260	5 700	6 152	6 511	9 770
czerwiec 09	6 450	6 920	8 200	5 686	6 150	6 650	10 060
lipiec 09	6 475	6 800	8 335	5 565	5 996	6 550	9 900
sierpień 09	6 435	6 893	8 260	5 695	6 010	6 232	10 062
wrzesień 09	6 440	6 900	8 250	5 720	6 130	6 280	10 192
październik 09	6 345	6 860	8 230	5 780	6 060	6 285	10 115
listopad 09	6 320	6 900	8 250	5 700	6 090	6 260	9 940
grudzień 09	6 300	6 950	8 270	5 730	6 080	6 290	9 954

Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Procentowa zmiana średniej ceny mieszkania na rynku wtórnym.



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

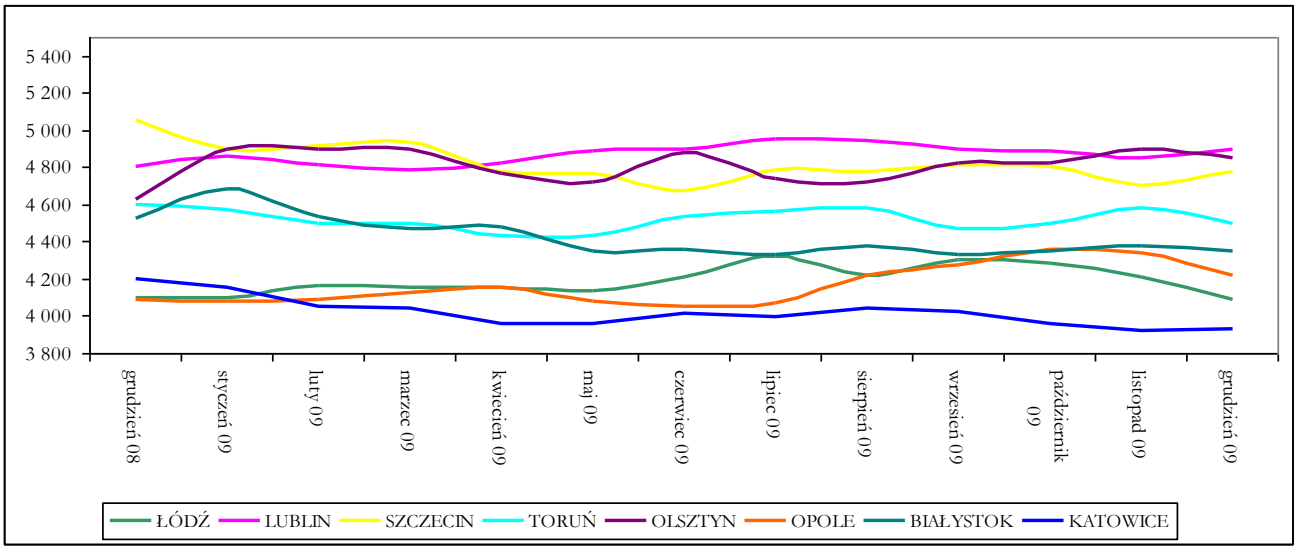
Łódź, Lublin, Szczecin, Toruń, Opole, Olsztyn, Białystok, Katowice

Wśród miast, gdzie średnie ceny nie przekraczają poziomu 5 tysięcy złotych za metr kwadratowy w ciągu ostatnich 12 miesięcy cena spadła średnio zaledwie o 1%. Liderem spadków były Katowice, gdzie ceny obniżyły się o 6,4%. Spadły również średnie ceny w Białymstoku o 3,8%, w Toruniu o 2,2%, Lublinie o 5,3%. W Łodzi obniżka jest niewielka i wynosi zaledwie 0,1%, natomiast w Lublinie, Olsztynie i Opolu średnie ceny są wyższe niż w grudniu 2008.

Jeśli natomiast przeanalizujemy spadek cen w stosunku do ich maksymalnych wartości, to jest on zdecydowanie wyższy i wynosi 8%. Najbardziej w porównaniu z poziomem maksymalnym, o ponad 10% spadły średnie ceny w Katowicach i Łodzi, o 9% w Toruniu i Szczecinie, o prawie 8% w Opolu, 7% w Białymstoku i tylko o 2% w Lublinie.

W IV kwartale 2009 kwartale odnotowaliśmy zmiany „in plus" w Toruniu, Olsztynie i Białymstoku. Nawet w miastach, gdzie nastąpiły najwyższe obniżki cen w skali roku (Szczecin, Lublin i Katowice) w grudniu nie miały miejsca dalsze spadki, co pozwala prognozować stabilizację cen w roku 2010.

Średnie ceny na rynku wtórnym grudzień 2008 - grudzień 2009



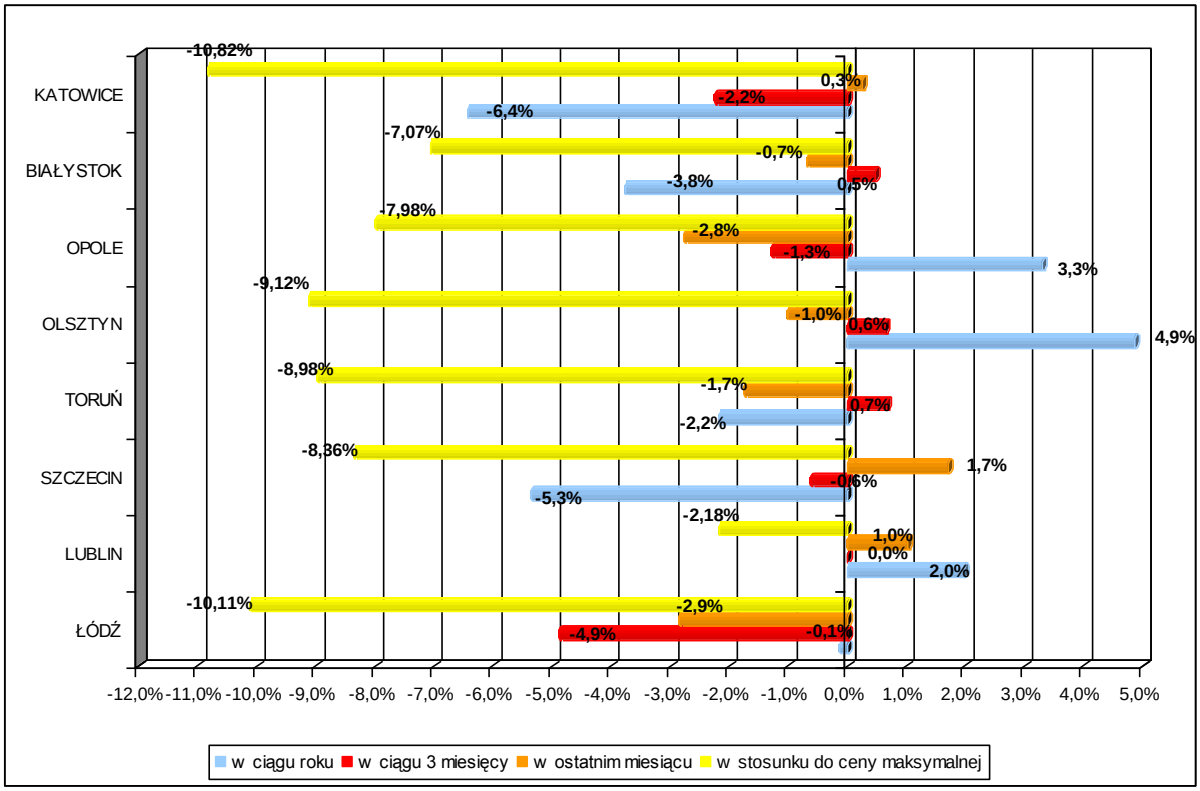
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Średnie ceny mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (zł)

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
grudzień 08	4 095	4 805	5 050	4 600	4 625	4 085	4 520	4 200
styczeń 09	4 100	4 860	4 900	4 570	4 900	4 080	4 680	4 150
luty 09	4 158	4 817	4 911	4 500	4 895	4 090	4 530	4 050
marzec 09	4 150	4 785	4 930	4 493	4 900	4 121	4 470	4 040
kwiecień 09	4 150	4 820	4 780	4 430	4 770	4 150	4 478	3 960
maj 09	4 135	4 885	4 765	4 435	4 721	4 080	4 352	3 955
czerwiec 09	4 210	4 900	4 670	4 530	4 880	4 050	4 360	4 015
lipiec 09	4 322	4 953	4 785	4 560	4 741	4 065	4 329	3 997
sierpień 09	4 217	4 941	4 780	4 580	4 719	4 215	4 372	4 045
wrzesień 09	4 300	4 900	4 810	4 470	4 819	4 275	4 330	4 020
październik 09	4 280	4 888	4 805	4 500	4 820	4 355	4 350	3 960
listopad 09	4 210	4 760	4 700	4 600	4 900	4 340	4 380	3 920
grudzień 09	4 090	4 900	4 780	4 500	4 850	4 220	4 350	3 930

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Procentowa zmiana średniej ceny mieszkania na rynku wtórnym



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

PODSUMOWANIE ROKU 2009
DOMY O POWIERZCHNI DO 200 METRÓW KWADRATOWYCH

W ciągu ostatnich 3 miesięcy w większości dużych miast ceny domów, o powierzchni do 200 metrów kwadratowych, uległy kolejnym obniżkom. W Lublinie są tańsze o 4,9% niż w III kwartale, w Krakowie o 4,4%, we Wrocławiu o 2,9%, w Łodzi o 2,7% w Warszawie o 2,1% , w Białymstoku o 1%. W Poznaniu, Katowicach i Szczecinie średni koszt zakupu domu jest nieznacznie wyższy niż w III kwartale.

Domy, we wszystkich miastach poza Lublinem i Katowicami, zakończyły rok 2009 zauważalnym spadkiem średnich cen. Obniżki rozpoczęły się od I kwartału 2009, więc kilka miesięcy później niż w przypadku mieszkań. Procentowa skala obniżek cen domów w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie i Białymstoku, która miała miejsce w ciągu 2009 roku, jest jednak porównywalna ze wskaźnikami spadku cen mieszkań na rynku wtórnym i oscyluje wokół 7%. Oznacza to bezwzględne obniżki cen rzędu 70 tys. w Warszawie, 65 tys. we Wrocławiu, 45 tys. w Krakowie i 40 tys. w Białymstoku. Nieco mniej straciły na wartości domy w Łodzi (-1,8%) i Poznaniu (-1,5%), w Lublinie średnia cena nie zmieniła się, a wyjątkiem od reguły są Katowice, gdzie cena jest wyższa o niemal 10% niż przed rokiem.
Dominujący na rynku trend spadkowy jest oczywiście spowodowany spadkiem popytu na nieruchomości, który to wynika z pogorszenia koniunktury gospodarczej i ograniczenia dostępu do

kredytów. Dodatkowo nastąpił wzrostu podaży. W IV kwartale 2009 podaż domów o powierzchni do 200 metrów kwadratowych była o 36% wyższa niż w IV kwartale 2008, a porównując rok 2008 z 2009 mamy do czynienia z niemal 30% wzrostem liczy ofert domów na sprzedaż.

Średnie ceny domów o powierzchni do 200 metrów kwadratowych w IV kwartale 2009

		zmiana ceny w ciągu kwartału	zmiana ceny w ciągu roku
WARSZAWA	około 930 000	-2,1%	-7,0%
WROCŁAW	około 700 000	-2,9%	-7,9%
KRAKÓW	około 650 000	-4,4%	-6,5%
POZNAŃ	około 640 000	1,6%	-1,5%
BIAŁYSTOK	około 490 000	-1,0%	-7,5%
KATOWICE	około 560 000	3,7%	9,8%
SZCZECIN	około 575 000	0,9%	-3,4%
LUBLIN	około 490 000	-4,9%	0,0%
ŁÓDŹ	około 550 000	-2,7%	-1,8%

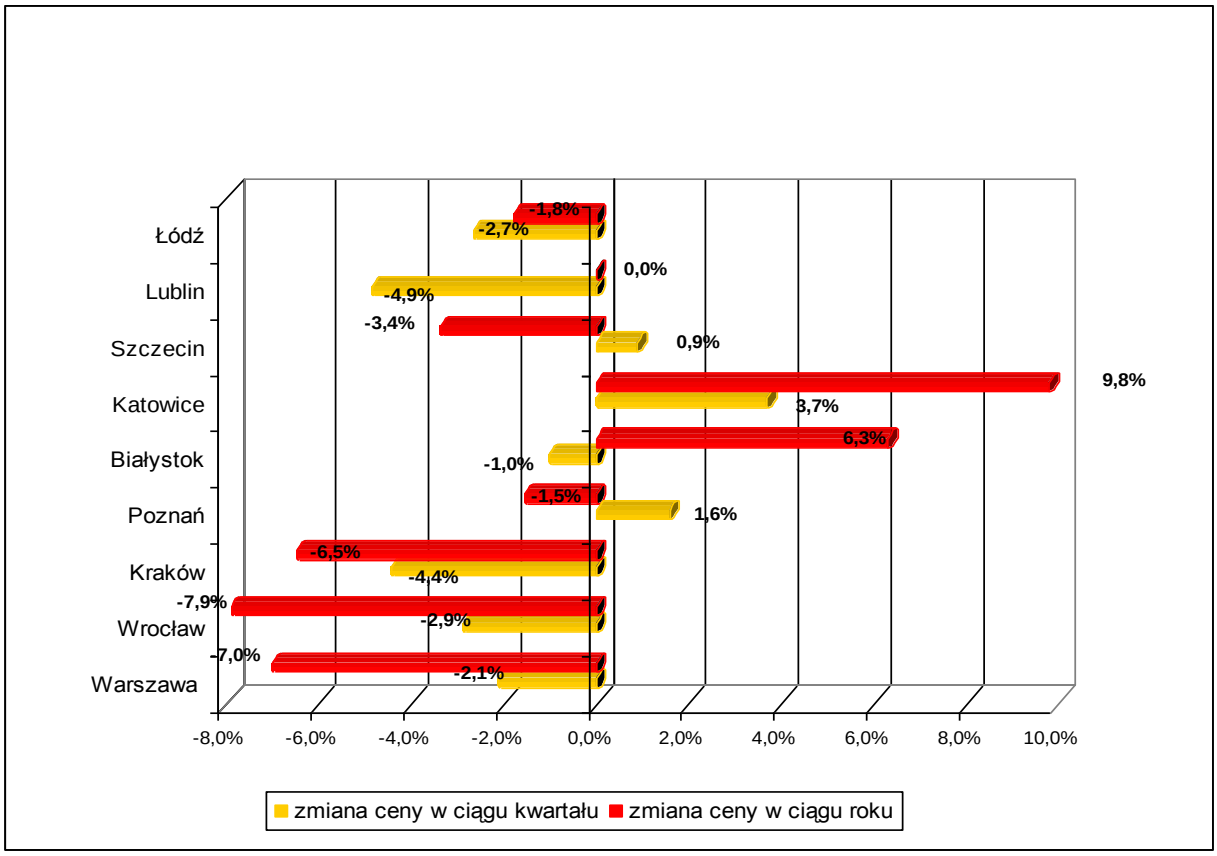
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Średnie ceny domów o powierzchni do 200 metrów kwadratowych

	IV KW 2008	I KW 2009	II KW 2009	III KW 2009	IV KW 2009
WARSZAWA	1 000 000	1 050 000	1 000 000	950 000	930 000
WROCŁAW	760 000	800 000	770 000	720 000	700 000
KRAKÓW	695 000	700 000	690 000	680 000	650 000
POZNAŃ	650 000	650 000	620 000	630 000	640 000
BIAŁYSTOK	530 000	560 000	500 000	495 000	490 000
KATOWICE	510 000	520 000	525 000	540 000	560 000
SZCZECIN	595 000	610 000	560 000	570 000	575 000
LUBLIN	490 000	510 000	510 000	515 000	490 000
ŁÓDŹ	560 000	570 000	550 000	565 000	550 000

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

% zmiana ceny domów o powierzchni do 200 metrów kwadratowych



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

PODSUMOWANIE ROKU 2009

DOMY O POWIERZCHNI OD 200 DO 300 METRÓW KWADRATOWYCH

Duże domy o powierzchni powyżej 200 metrów kwadratowych od IV kwartału 2008 nie potaniały jedynie w Katowicach i Lublinie, gdzie pozostają na poziomie porównywalnym z zeszłym rokiem. W pozostałych miastach dom można kupić taniej, najmniejsze obniżki dotyczą Warszawy, gdzie ceny spadły o 2,5%, Szczecina 3,2% i Krakowa 3,4%. We Wrocławiu i Poznaniu ceny są niższe o ponad 7%, a w Łodzi aż o 12%. Przyczyny obniżek są analogiczne jak w przypadku całego rynku nieruchomości. Dodatkowo domy jednorodzinne o powierzchni powyżej 200 metrów to jeden z najdroższych segmentów rynku mieszkaniowego, na którym popyt z natury rzeczy jest niewielki. W rezultacie w chwili obecnej nierzadko oferty sprzedaży domów pozostają aktualne przez wiele miesięcy, a aby doprowadzić do sfinalizowania transakcji niezbędny jest upust w stosunku do ceny ofertowej rzędu kilkudziesięciu tysięcy złotych.

Średnie ceny domów o powierzchni od 200 do 300 metrów kwadratowych w IV kwartale 2009

		zmiana ceny w ciągu kwartału	zmiana ceny w ciągu roku
WARSZAWA	około 1 540 000	-3,8%	-2,5%
WROCŁAW	około 1 050 000	-7,1%	-7,1%
KRAKÓW	około 1 140 000	3,6%	-3,4%
POZNAŃ	około 950 000	-6,9%	-7,8%
BIAŁYSTOK	około 670 000	6,3%	-5,6%
KATOWICE	około 800 000	-1,2%	0,0%
SZCZECIN	około 910 000	-0,5%	-3,2%
LUBLIN	około 710 000	-1,4%	0,0%
ŁÓDŹ	około 810 000	1,3%	-12,0%

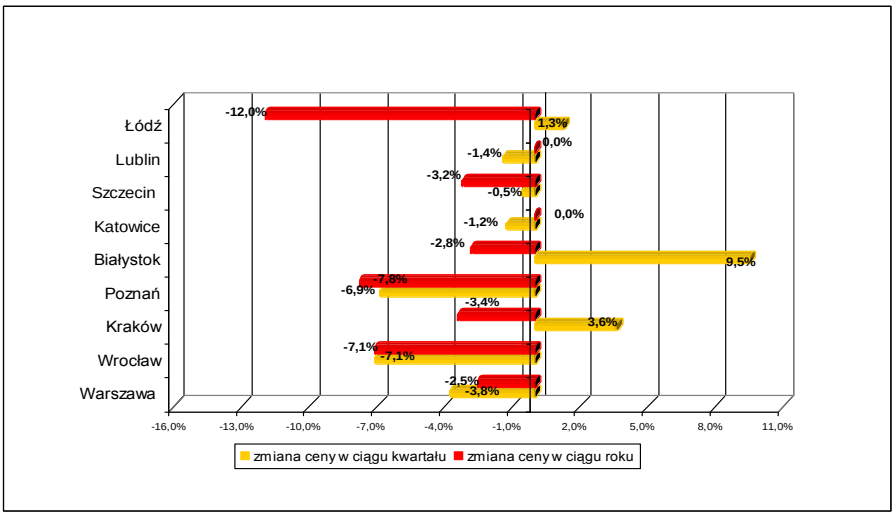
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Średnie ceny domów o powierzchni od 200 do 300 metrów kwadratowych

	IV KW 2008	I KW 2009	II KW 2009	III KW 2009	IV KW 2009
WARSZAWA	1 580 000	1 570 000	1 570 000	1 600 000	1 540 000
WROCŁAW	1 130 000	1 090 000	1 090 000	1 130 000	1 050 000
KRAKÓW	1 180 000	1 120 000	1 120 000	1 100 000	1 140 000
POZNAŃ	1 030 000	1 040 000	1 040 000	1 020 000	950 000
BIAŁYSTOK	710 000	700 000	645 000	630 000	670 000
KATOWICE	800 000	840 000	830 000	810 000	800 000
SZCZECIN	940 000	940 000	950 000	915 000	910 000
LUBLIN	710 000	750 000	740 000	720 000	710 000
ŁÓDŹ	920 000	900 000	830 000	800 000	810 000

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

% zmiana ceny domów o powierzchni od 200 do 300 metrów kwadratowych



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

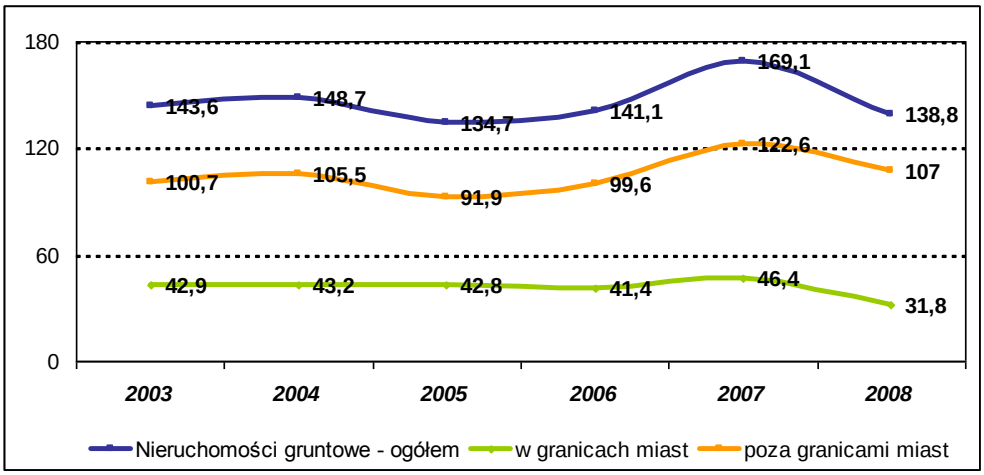
PODSUMOWANIE ROKU 2009
DZIAŁKI BUDOWLANE DO 5000 METRÓW KWADRATOWYCH

Obroty nieruchomościami gruntowymi stanowią około 50% wszystkich obrotów nieruchomościami łącznie. Porównanie liczby transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych ogółem od 2003 do 2008 roku wskazuje na podobne wielkości e całym okresie, poza znacząco wyższym w 2007 roku, kiedy mieliśmy do czynienia z boomem na rynku mieszkaniowym i intensywnymi zakupami dokonywanymi zarówno przez deweloperów/firmy jak i przez osoby prywatne. W 2008 roku w ramach transakcji nieruchomościami gruntowymi 27 190 (19,6%) transakcji dotyczyło gruntów budowlanych, z tego 11 323 w granicach miast a 15 867 poza miastami.

W 2009 roku na rynku gruntów budowlanych, podobnie jak na całym rynku nieruchomości zapanowała stagnacja. Popyt na grunty ze strony deweloperów zmalał drastycznie na skutek ograniczenia, a w wielu przypadkach wręcz zatrzymania nowych inwestycji oraz w efekcie wcześniejszych zakupów „na zapas". Ilość transakcji nieruchomościami gruntowymi w 2009 roku będzie najprawdopodobniej jedną z najniższych w ostatnich latach.

Zmniejszone zainteresowanie zakupem gruntów zaowocowało kilkoma zmianami. W Warszawie, Krakowie i Poznaniu spadły średnie ceny metra kwadratowego działki budowlanej, odpowiednio o 14,5%, 5,3% i 1,3%. We wszystkich miastach zmieniła się struktura cenowa, przede wszystkim spadły ceny minimalne, w przypadku Warszawy na przykład ze 125 złotych rok temu do 60 złotych za metr obecnie. Wszędzie poza Gdańskiem również cena maksymalna jest niższa niż rok temu. Nietypowym zjawiskiem na tle innych segmentów rynku nieruchomości jest ograniczenie podaży. W porównaniu z 2008 rokiem ofert działek budowlanych, o powierzchni do 5 000 metrów kwadratowych, było o 20% mniej niż przed rokiem. Jest to efekt wycofywania przez właścicieli ofert sprzedaży gruntów, z myślą o tym iż za kilkanaście miesięcy sytuacja się zmieni, popyt na działki wzrośnie, a więc ceny zaczną ponownie rosnąć. Rozumowanie takie nie jest bezpodstawne, ponieważ gruntów w przeciwieństwie do mieszkań czy domów nie będzie przybywać. Właśnie ograniczenie podaży przyczyniło się do tego, że spadki cen nie były znaczne (wyjątkiem jest Warszawa).

Transakcje kupna/sprzedaży nieruchomości gruntowych w latach 2003-2008



Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Działki o powierzchni do 5000 metrów kwadratowych w IV kwartale 2009

Przykładowe ceny działek w IV kwartale 2009 (cena za metr kwadratowy). Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"		średnia cena metra kwadratowego	średni metraż działki	zmiana % w ciągu kwartału	zmiana % w ciągu roku
WARSZAWA	od 60 do 3100	795	1 360	-4,2%	-14,5%
KRAKÓW	od 47 do 1580	320	1 460	-3,2%	-5,3%
WROCŁAW	od 40 do 1370	270	1 410	-3,6%	11,1%
GDAŃSK	od 50 do 1300	300	1 318	7,1%	7,9%
POZNAŃ	od 70 do 1370	380	1 211	-5,0%	-1,3%

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Zmiana zakresu cen działek budowlanych o powierzchni do 5000 metrów kwadratowych

	IV KW 2008	I KW 2009	II KW 2009	III KW 2009	IV KW 2009
WARSZAWA	od 125 do 4112	od 130 do 4000	od 120 do 3280	od 70 do 3150	od 60 do 3100
KRAKÓW	od 54 do 1860	od 50 do 1900	od 45 do 1900	od 40 do 1540	od 47 do 1580
WROCŁAW	od 60 do 1500	od 68 do 1400	od 60 do 1460	od 45 do 1380	od 40 do 1370
GDAŃSK	od 75 do 1200	od 75 do 1550	od 70 do 1200	od 40 do 1240	od 50 do 1300
POZNAŃ	od 80 do 1500	od 79 do 1500	od 67 do 1550	od 60 d0 1330	od 70 do 1370

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

PODSUMOWANIE ROKU 2009

RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ

Rok 2009 dla rynku wynajmu mieszkań był wyjątkowy, ze względu na zauważalny spadek opłat za wynajem. Do tej pory mieliśmy do czynienia z okresowymi obniżkami kosztów wynajmu, wynikającymi ze znacznych wahań popytu na tym rynku. W 2009 roku dominowały spadki. Nawet w sierpniu i wrześniu, kiedy popyt gwałtownie się zwiększa, nie było tradycyjnego skoku cen.

Średnie koszty wynajmu mieszkań

	gru-08			gru-09		
	1-pok	2-pok	3-pok	1-pok.	2-pok.	3-pok.
WROCŁAW	1291	2000	2500	1 260	1 590	2 185
KRAKÓW	1087	1800	2170	1 165	1 565	2 010
WARSZAWA	1380	2215	2900	1 450	1 860	2 570
GDAŃSK	1260	1550	2000	1 180	1 480	1 820
POZNAŃ	1032	1520	1970	1 000	1 370	1 700
KATOWICE	1091	1460	2170	1 060	1 400	1 850

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

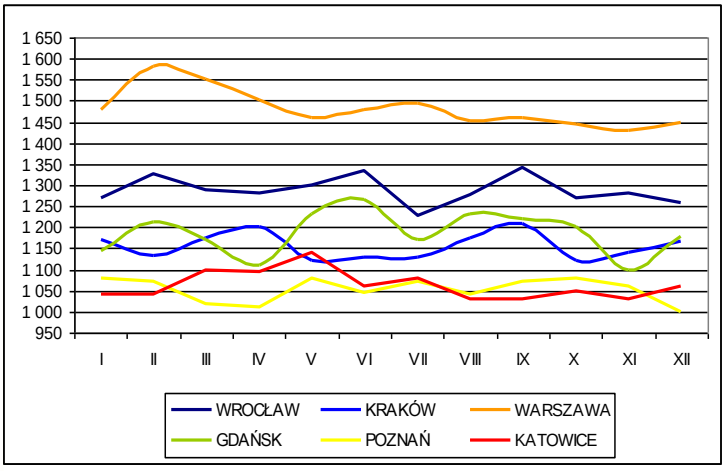
W 2009 w 6-ciu największych polskich aglomeracjach średnie koszty wynajmu mieszkań spadły o 8%. Największe obniżki dotyczą Wrocławia, gdzie w grudniu 2009 można wynająć mieszkanie średnio o 12% taniej niż przed rokiem, przy czym wynajem mieszkań 2-pokojowych staniał o 20%, 3-pokojowych o 13%, a kawalerek o 2%.

Średnio o 9% spadły koszty wynajmu w Poznaniu o 7% w Warszawie, Gdańsku i Katowicach i o 4% w Krakowie

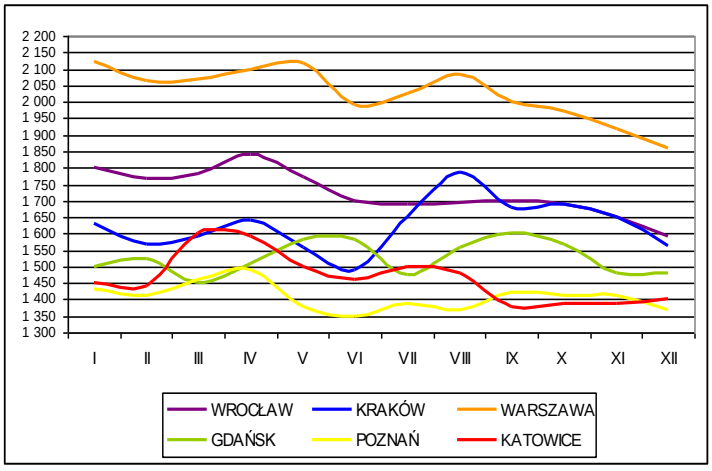
Najmniej spadły koszty wynajmu kawalerek, który jest tańszy o 3 do 6% w Gdańsku, Poznaniu, Katowicach i Wrocławiu, ale w Krakowie i Warszawie trzeba zapłacić o kilkadziesiąt złotych więcej niż przed rokiem. Właściciele mieszkań 2-pokojowych mogą liczyć na przychody niższe średnio o 11%, przy czym we Wrocławiu spadek opłat za wynajem wyniósł 21%, w Warszawie 16%, w Krakowie 13%, w Poznaniu 10%, a w Katowicach i Gdańsku o około 5%. Średnio o 11,5% taniej można wynająć mieszkanie 3-pokojwe.

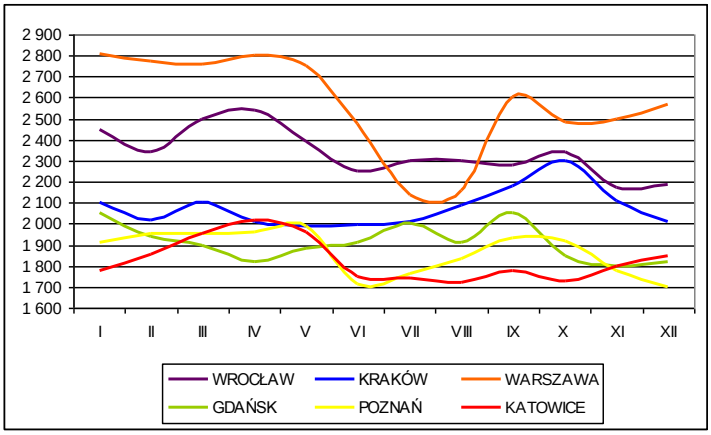
Spadek kosztów wynajmu nastąpił dzięki znacznemu wzrostowi liczby mieszkań do wynajęcia. W skali całego kraju w roku 2009 było dwukrotnie więcej ofert niż w 2008, przy czym w niektórych miastach podaż wzrosła w jeszcze większym stopniu, np.: w Warszawie czy Poznaniu o niemal 150%.

Koszty wynajmu mieszkań 1-pokojowych w 2009 r.



Koszty wynajmu mieszkań 2-pokojowych w 2009 r.





Koszty wynajmu mieszkań 3-pokojowych w 2009 r.
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

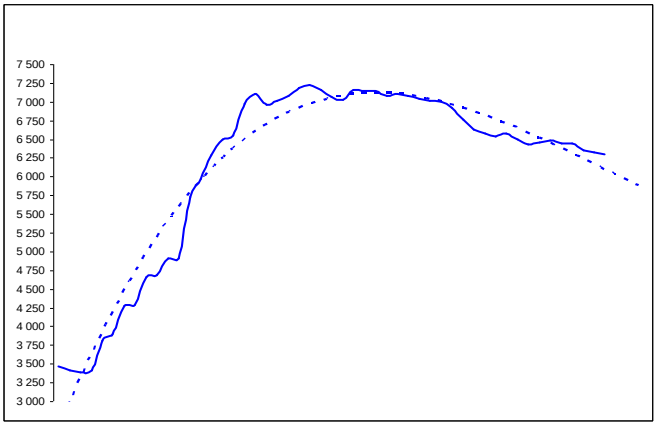
PROGNOZY NA ROK 2010

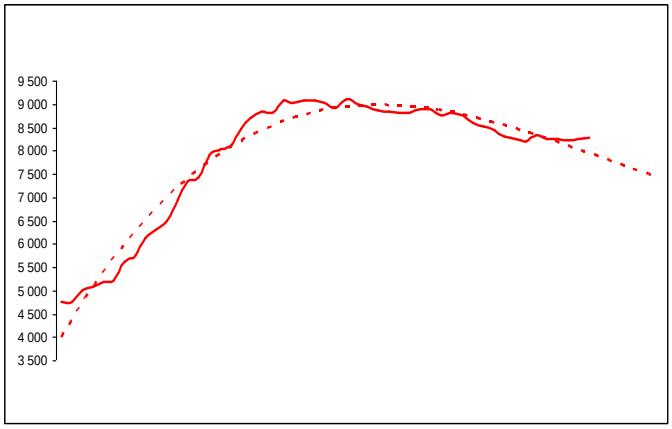
MIESZKANIA. PROGNOZY NA ROK 2010

W 2010 roku sytuacja najprawdopodobniej będzie się rozwijała według podobnego scenariusza jak w roku 2009. Podaż nadal ma szansę rosnąć z powodu oddawania do użytku dużej liczby nowych mieszkań, których budowę rozpoczęto w 2008. Kolejnym źródłem podaży mogą być mieszkania obecnie wynajmowane lub czekające na wynajem, które właściciele przeznaczą na sprzedaż z powodu malejących stawek za wynajem i rentowności tego typu inwestycji.

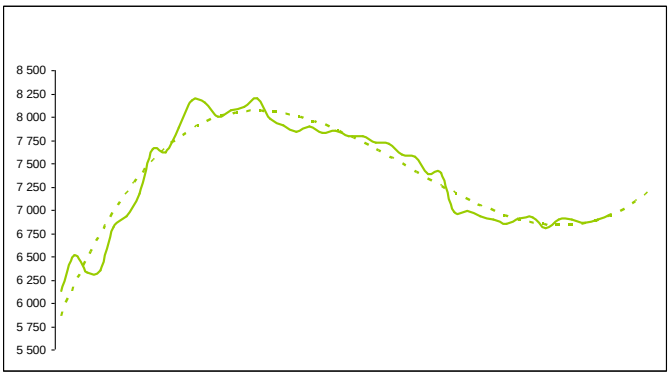
W ostatnich miesiącach 2009 mieliśmy do czynienia z wyhamowaniem spadków w części dużych miast. W Lublinie, Toruniu, Białymstoku czy Katowicach ceny 6-ciu miesięcy utrzymują się na podobnym poziomie. W Krakowie, Poznaniu czy Opolu są nawet wyższe niż w czerwcu 2009.

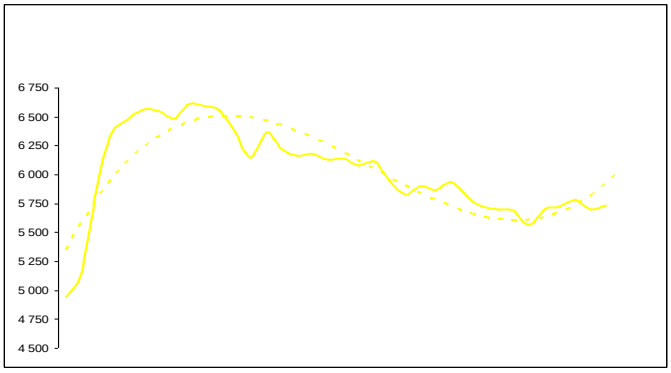
Pojawiły się również szanse na łatwiejszy dostęp do kredytów oraz optymistyczne prognozy dla polskiej gospodarki. Prognozy statystyczne, przygotowane na podstawie danych z ostatnich 3 lat wskazują, że w części dużych polskich miast ceny powinny utrzymywać się na obecnym poziomie. Należą do nich: Kraków, Poznań, Katowice, Łódź, Białystok, Olsztyn, Toruń, Lublin. Mimo generalnej stabilizacji możliwe są kolejnych spadki w Warszawie, Wrocławiu, Gdańsku, Sopocie, gdzie obecna wysokość cen pozostawia jeszcze miejsce na dalszą korektę. Nie powinny to jednak być spadki wyższe niż w 2009 roku, czyli rzędu 5-10%.





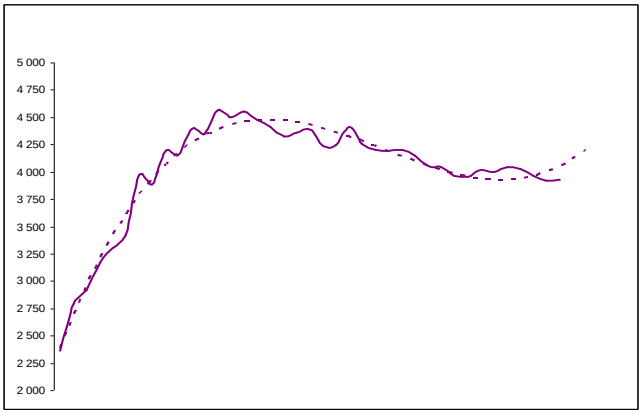
Wrocław dane historyczne i prognoza na 2010 ----- **Warszawa dane historyczne i prognoza na 2010 -----**

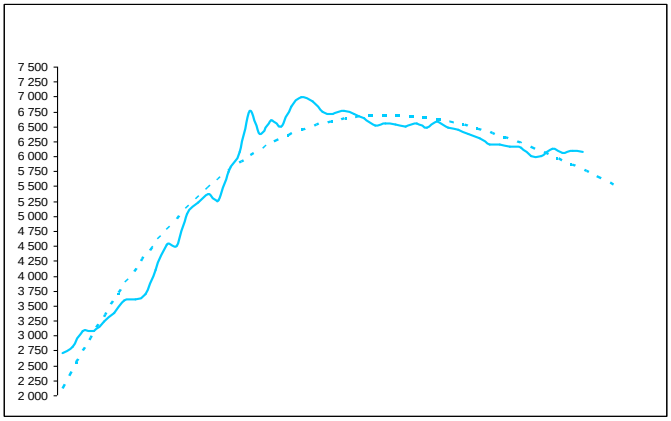




Kraków dane historyczne i prognoza na 2010 ---

Poznań dane historyczne i prognoza na 2010 -----





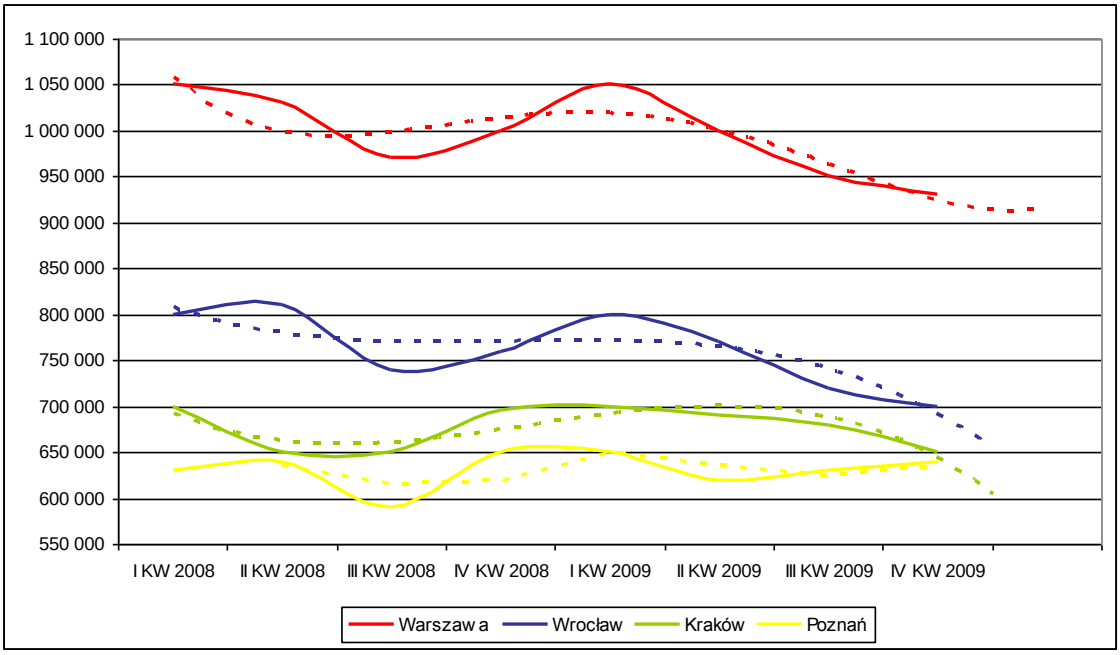
Katowice dane historyczne i prognoza na 2010 -----

Gdańsk dane historyczne i prognoza na 2010 -----

DOMY. PROGNOZY NA ROK 2010.

Według prognoz statystycznych, przygotowanych na podstawie danych z ostatnich dwóch lat, najbardziej prawdopodobnym scenariuszem jest dalszy spadek cen domów. W przypadku domów do 200 metrów, w najbliższym półroczu możliwe są spadki rzędu 5-8% w Warszawie, Wrocławiu czy Krakowie. Natomiast w Poznaniu, Białymstoku, Łodzi czy Lublinie ceny powinny kształtować się na poziomie porównywalnym do obecnego.

Średnie ceny domów o powierzchni do 200 metrów kwadratowych i prognoza na I kwartał 2010

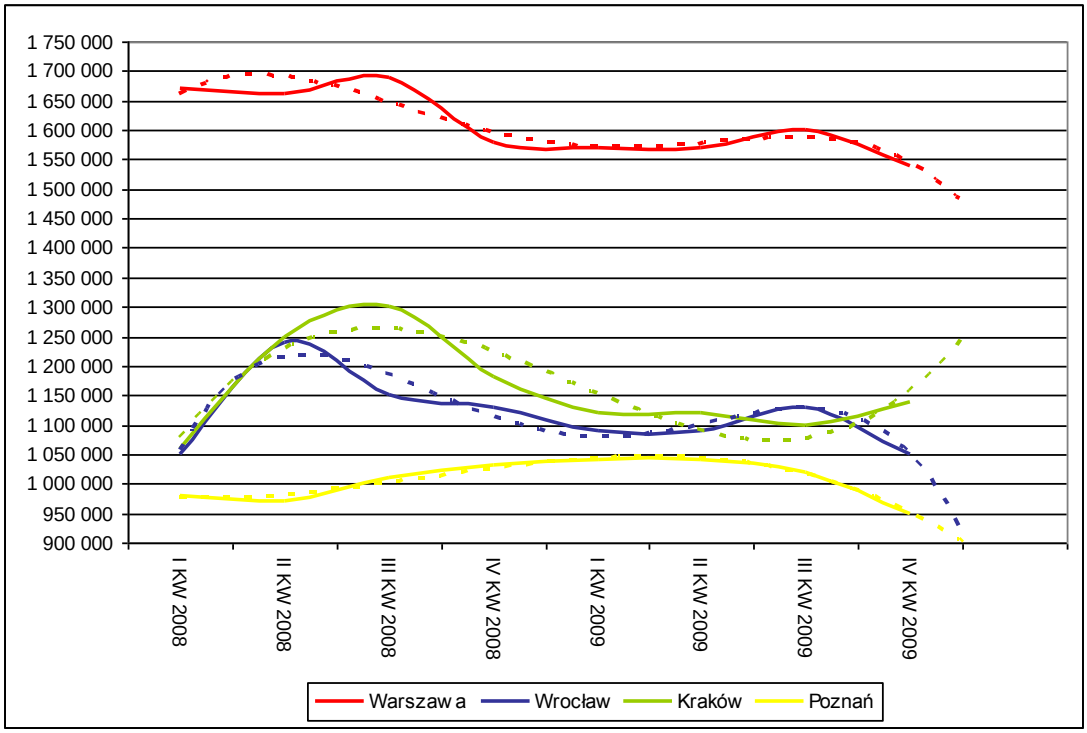


Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

W przypadku dużych domów, o powierzchni powyżej 200 metrów kwadratowych trend spadkowy jest również najbardziej prawdopodobnym zjawiskiem. Podaż w przypadku tego typu nieruchomości wzrosła o 13% w porównaniu z ubiegłym rokiem, więc nie tak drastycznie jak w przypadku mieszkań, czy małych domów.

Główną przyczyną obniżek będzie niewielki popyt. Recesja w większości gospodarek światowych, mimo niezłej kondycji polskiej gospodarki, w największym stopniu wpływa na możliwości i skłonność do wydatków w grupie osób z wysokimi i bardzo wysokimi dochodami, czyli wśród potencjalnych nabywców dużych domów. Często są oni bowiem pracownikami globalnych firm lub prowadzą interesy za granicą. Z drugiej strony tzw. „dołek" jest najlepszym momentem na kupowanie. Być może niższe ceny, większe możliwości wyboru oraz negocjacji cen będą bodźcem do kupowania.

Średnie ceny domów o powierzchni od 200 do 300 metrów kwadratowych i prognoza na I kwartał 2010



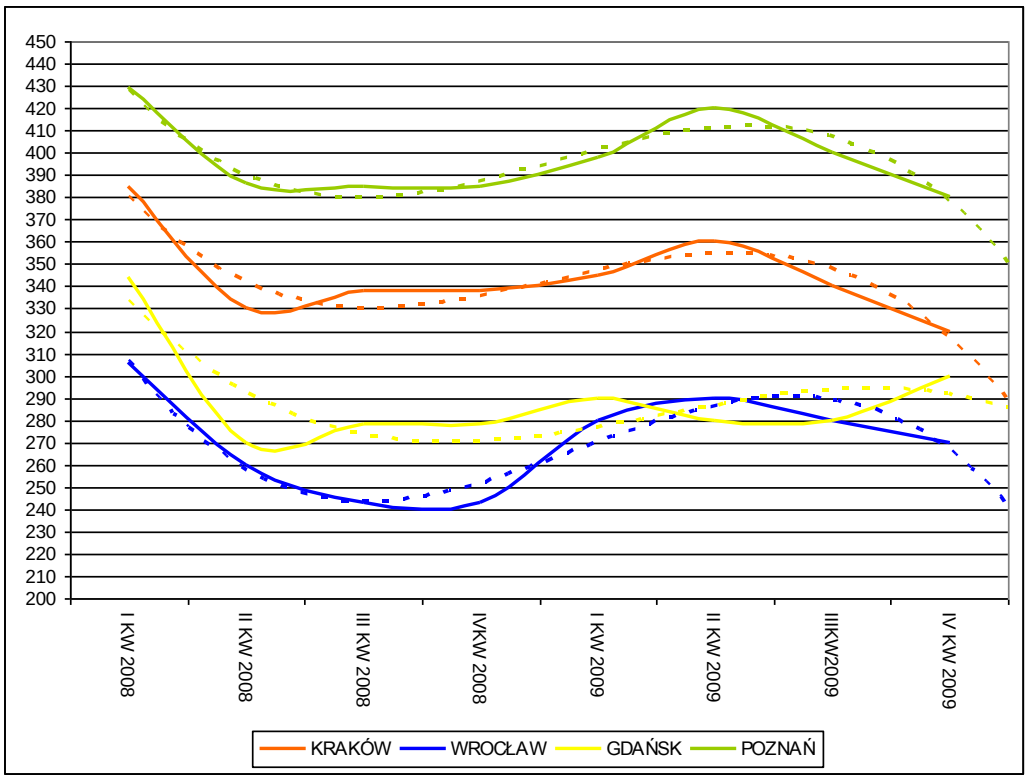
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

DZIAŁKI BUDWLANE. PROGNOZY NA ROK 2010

Prognozy statystyczne sugerują iż w najbliższych miesiącach ceny ziemi będą się obniżać. Mimo braku informacji, które mogłyby wpłynąć na pobudzenie popytu (np. zwiększenie liczby planowanych inwestycji czy zainteresowanie zagranicznych inwestorów polskim rynkiem) bardziej prawdopodobne jest jednak moim zdaniem utrzymanie cen na poziomie zbliżonym do obecnego (w dużych miastach). Analizując dane historyczne i doświadczenia z ostatnich kilku lat łatwo przewidzieć, iż po okresie stagnacji przyjdzie kolej na ożywienie, a deweloperzy po wykorzystaniu istniejących „banków ziemi" będą musieli dokonać kolejnych zakupów. Dodatkowym bodźcem, który może powstrzymać obniżki i pobudzić popyt jest ciągle poprawiająca się infrastruktura i komunikacja, a także planowane wejście do strefy Euro.

Poza tym już w 2008 roku zawarto mniej transakcji kupna/sprzedaży niż w 2007, w 2009 roku wystawiono na sprzedaż mniej gruntów niż w 2008. Wysoce prawdopodobne jest, iż właściciele nadal będą wstrzymywać się ze sprzedażą – oczywiście pod warunkiem, że nie ponoszą wysokich kosztów utrzymania gruntu np.: w postaci kredytu.

Średnie ceny działek budowlanych i prognoza na I kwartał 2010

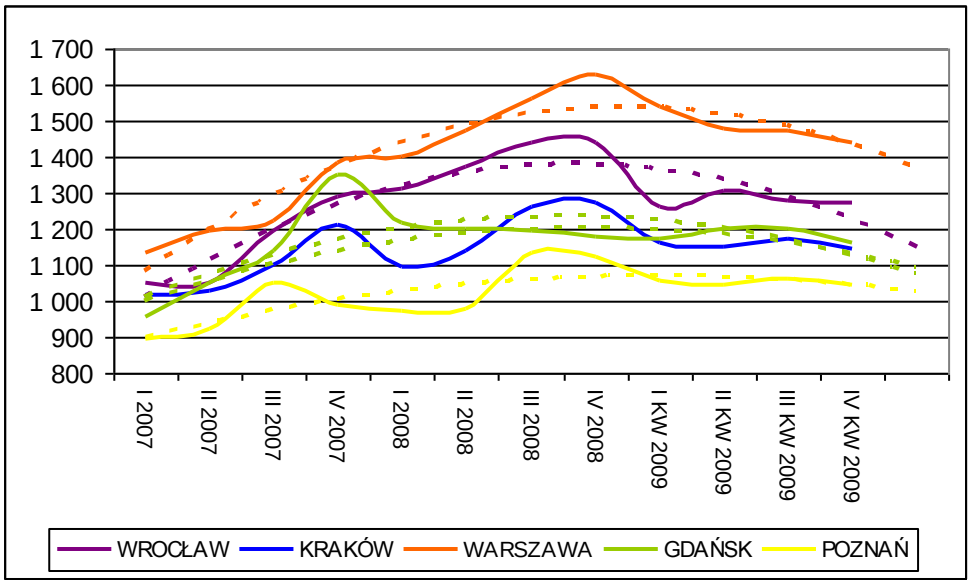


Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ. PROGNOZY NA ROK 2010

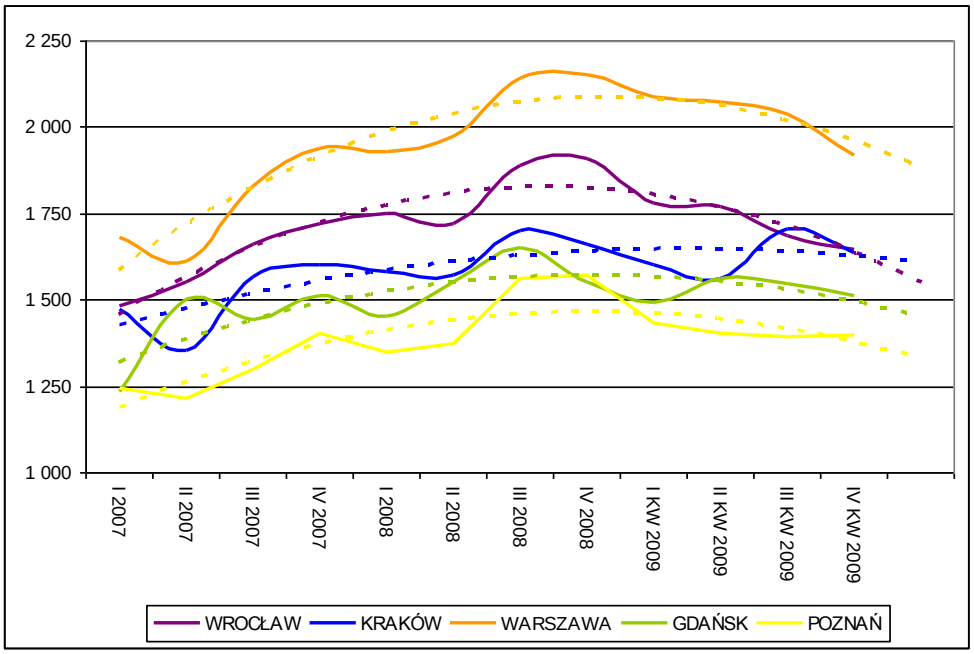
Prognozy statystyczne przygotowane na bazie danych za ostatnie 3 lata wskazują iż możliwa jest dalsza obniżka kosztów wynajmu. Warunkiem jest jednak dalszy, znaczny wzrost podaży mieszkań na wynajem. W 2010 roku ciągle jeszcze będą oddawane d użytku mieszkania budowane na fali boomu na rynku nieruchomości. Część z nich może trafić na rynek wynajmu. Z drugiej jednak strony w związku z malejącą liczbą transakcji kupna/sprzedaży, popyt na mieszkania do wynajęcia ma szansę rosnąć. W związku z tym prawdopodobne jest zachowanie obecnego stanu sytuacji. Ewentualne obniżki kosztów wynajmu, liczonych jako średnia dla całego miasta, będą wynikały głównie ze spadków czynszów w lokalizacjach obrzeżnych, nieatrakcyjnych komunikacyjnie. Konkurencja nowych mieszkań doprowadzi również do spadku czynszów w lokalach o gorszym standardzie lub wymusi na właścicielach wykonanie remontów i ulepszeń.

MIESZKANIA JEDNOPOKOJOWE – DANE HISTORYCZNE I PROGNOZY NA 2010



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

MIESZKANIA DWUPOKOJOWE – DANE HISTORYCZNE I PROGNOZY NA 2010



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

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

EXPANDER – 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

Od momentu powstania serwisu www.szybko.pl na polskim rynku nieruchomości zaszło wiele zmian. Mieliśmy do czynienia z trwającą ponad rok galopadą cen mieszkań, następnie przyszła moda na domy a wraz z nią wzrosty cen domów oraz działek budowlanych. Obecnie rynek wraca do normalności, a wraz z nim zmieniają się potrzeby i wymagania kupujących oraz sprzedających nieruchomości. Poszukiwane są przede wszystkim łatwo dostępne i precyzyjne informacje. W dziedzinie obrotu nieruchomościami wszystkim tym dysponuje serwis www.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 są tłumaczone i umieszczane w obu tych portalach. W ten sposób oferty dotrą do zagranicznych inwestorów, osób przyjeżdżających do pracy w Polsce, studentów zagranicznych, turystów. Po kilku miesiącach działalności spodziewamy się około 50-60 tys. użytkowników miesięcznie.