RAPORT SZYBKO.PL I EXPANDERA

ANALIZA WTÓRNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

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

KWIECIEŃ 2009

SZYBKO.pl

expander
Niezależny Doradca Finansowy

CZĘŚĆ I: RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

STABILIZACJA NA RYNKU KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Kwiecień nie przyniósł przełomu na rynku kredytów hipotecznych. Nastąpiła stabilizacja marż kredytowych, a także nieznacznie zwiększyły się wymagania banków w zakresie wkładu własnego. Korzystną informacją jest natomiast dalszy wzrost zdolności kredytowej. W sumie można powiedzieć, że sytuacja na rynku stabilizuje się.

Przeciętna (mediana) marża kredytu w złotych (300 tys. zł, 30 lat, 25% wkładu własnego) wynosi 2,8% i jest dokładnie taka sama, jak na początku kwietnia. W przypadku kredytów w euro mamy minimalny wzrost mediany, do 3,7% z 3,6% przed miesiącem, z kolei w przypadku kredytów we franka spadek średniej marży do 3,8% z 4,1% w kwietniu. W tym ostatnim przypadku trzeba jednak pamiętać o niewielkiej liczbie banków oferujących takie kredyty, co zniekształca średnią.

Nadal utrzymuje się bardzo duża rozpiętość w stawkach marż oferowanych przez poszczególne banki. W przypadku kredytów w złotych najniższa standardowa marża wynosi 1,35% a najwyższa 5,72%. W przypadku kredytów we frankach widełki wynoszą od 3% do 6,76%, a w przypadku kredytów w euro od 1,85% do 6,76%.

Oprocentowanie nowych kredytów we frankach i euro obniżyło się w minionym miesiącu, w pierwszym przypadku na skutek spadku marż (rynkowa stopa LIBOR nie zmieniła się i wynosi 0,4%), w drugim przypadku na skutek obniżenia stopy rynkowej (Euribor 3-miesięczny spadł z 1,51% do 1,37%). W przypadku kredytów w złotych miał jednak miejsce wzrost oprocentowania będący skutkiem wzrostu stopy WIBOR z 4,17% do 4,3%. W efekcie średnie oprocentowanie kredytów w złotych zwiększyło się do niespełna 7%. Przeciętne oprocentowanie kredytów we frankach wynosi z kolei 4,22% (spadek z 4,55% w kwietniu), a kredytów w euro 4,97% (spadek z 5,21% w kwietniu).

Oprocentowanie kredytów w złotych na 05.05.2009, źródło: "Raport Szybko.pl i Expandera"

Nazwa banku	**Oproc.**	**Marża**
Bank BPH*	7,60%	3,20%
Bank Millennium	5,97%	1,80%
Bank Zachodni WBK	5,65%	1,35%
Bank Pocztowy	6,02%	1,60%
BGŻ***	7,35%	2,95%
Bank Ochrony Środowiska	6,39%	2,00%
Deutsche Bank PBC S.A.*	6,00%	1,70%
Bank DnB NORD Polska SA	6,37%	2,10%
Dominet Bank	6,94%	2,80%
DomBank	9,90%	5,72%
Eurobank	7,01%	2,80%
Fortis Bank Polska	9,40%	5,10%
GE Money Bank	9,75%	5,40%
ING Bank Śląski.	6,51%	2,10%
INVEST-BANK S.A.	8,60%	4,30%
Kredyt Bank*	7,20%	2,90%

Lukas Bank	6,00%	1,80%
mBank	8,09%	3,80%
MultiBank	8,09%	3,80%
Nordea Bank Polska	5,99%	1,70%
Pekao SA**	7,33%	3,00%
PKO Bank Polski	6,38%	2,06%
Polbank EFG	8,18%	3,80%
Raiffeisen Bank Polska	6,96%	2,80%
Średnia	**7,24%**	**2,94%**
Średnia kwiecień	**7,32%**	**3,07%**
Mediana	**6,99%**	**2,80%**
Mediana kwiecień	**6,93%**	**2,80%**

*-od
**-przykładowo
***- oprocentowanie obowiązuje od 8-go maja

Oprocentowanie kredytów we frankach na 05.05.2009, źródło: "Raport Szybko.pl i Expandera"		
Nazwa banku	Oprocentowanie	Marża
Bank BPH*	4,24%	3,70%
Bank Millennium	n/d	n/d
Bank Zachodni WBK	n/d	n/d
Bank Pocztowy	n/d	n/d
BGŻ	n/d	n/d
Bank Ochrony Środowiska	n/d	n/d
Deutsche Bank PBC S.A.*	3,40%	3,00%
Bank DnB NORD Polska SA	n/d	n/d
Dominet Bank	n/d	n/d
DomBank	n/d	n/d
Eurobank	n/d	n/d
Fortis Bank Polska	n/d	n/d
GE Money Bank	4,55%	4,10%
ING Bank Śląski.	n/d	n/d
INVEST-BANK S.A.	n/d	n/d
Kredyt Bank	n/d	n/d
Lukas Bank	n/d	n/d
mBank	4,20%	3,80%
MultiBank	4,20%	3,80%
Nordea Bank Polska	4,00%	3,60%
Pekao SA	n/d	n/d
PKO Bank Polski	7,16%	6,76%
Polbank EFG	4,71%	4,30%
Raiffeisen Bank Polska	n/d	n/d
Średnia	4,56%	4,13%
Średnia kwiecień	5,22%	4,77%

Mediana	4,22%	3,80%
Mediana kwiecień	4,55%	4,10%

*-od

Oprocentowanie kredytów w euro na 05.05.2009, źródło: "Raport Szybko.pl i Expandera"		
	Oproc.	Marża
Bank BPH*	5,28%	3,70%
Bank Millennium	n/d	n/d
Bank Zachodni WBK	n/d	n/d
Bank Pocztowy	n/d	n/d
BGŻ***	n/d	n/d
Bank Ochrony Środowiska	4,38%	2,80%
Deutsche Bank PBC S.A.*	3,47%	2,10%
Bank DnB NORD Polska SA	3,50%	1,85%
Dominet Bank	n/d	n/d
DomBank	n/d	n/d
Eurobank	n/d	n/d
Fortis Bank Polska	n/d	n/d
GE Money Bank	5,78%	4,10%
ING Bank Śląski.	n/d	n/d
INVEST-BANK S.A.	n/d	n/d
Kredyt Bank	n/d	n/d
Lukas Bank	n/d	n/d
mBank	4,74%	3,80%
MultiBank	5,17%	3,80%
Nordea Bank Polska	4,97%	3,60%
Pekao SA**	5,86%	4,20%
PKO Bank Polski	8,11%	6,76%
Polbank EFG	4,64%	3,30%
Raiffeisen Bank Polska	n/d	n/d
Średnia	**5,08%**	**3,64%**
Średnia kwiecień	**5,63%**	**4,04%**
Mediana	**4,97%**	**3,70%**
Mediana kwiecień	**5,21%**	**3,60%**

*-od

**- przykładowo

NIEZNACZNIE OSTRZEJSZE WYMAGANIA W ZAKRESIE WKŁADU WŁASNEGO

W przypadku wymaganego przez banki wkładu własnego Expander odnotował w minionym miesiącu nieznaczny wzrost przeciętnego poziomu wkładu własnego dla kredytów w złotych, oraz stabilizację w przypadku kredytów we frankach i w euro. Oceniając sytuację w przypadku kredytów we frankach należy jednak uwzględnić wycofanie z oferty tych kredytów banku DnB Nord, który jeszcze w kwietniu gotowy był sfinansować zakup całości nieruchomości na kredyt. Obecnie żaden

bank w standardowym przypadku nie deklaruje możliwości sfinansowania zakupu ponad 100% wartości nieruchomości.

Maksymalny wskaźnik LTV dla kredytów w złotych; zestawienie na 03.05.2009; źródło: "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Bank BPH	80%
Bank Millennium	90%
Bank Zachodni WBK	80%
Bank Pocztowy	100%
BGŻ	90%
Bank Ochrony Środowiska	100%
Deutsche Bank PBC S.A.	100%
Bank DnB NORD Polska SA	90%
Dominet Bank	100%
DomBank	90%
Eurobank	90%
Fortis Bank Polska	90%
GE Money Bank	80%
ING Bank Śląski.	80%
INVEST-BANK S.A.	70%
Kredyt Bank	100%
Lukas Bank	100%
mBank	100%
MultiBank	100%
Nordea Bank Polska	90%
Pekao SA	indywidualnie w oddziale
PKO Bank Polski	100%
Polbank EFG	100%
Raiffeisen Bank Polska	75%
średnia	**91%**
średnia kwiecień	**93%**

Maksymalny wskaźnik LTV dla kredytów we franakch; zestawienie na 03.05.2009; źródło: "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Bank BPH*	70%
Bank Millennium	n/d
Bank Zachodni WBK	n/d
Bank Pocztowy	n/d
BGŻ	n/d
Bank Ochrony Środowiska	n/d
Deutsche Bank PBC S.A.	100%
Bank DnB NORD Polska SA	n/d
Dominet Bank	n/d

DomBank	n/d
Eurobank	n/d
Fortis Bank Polska	n/d
GE Money Bank	80%
ING Bank Śląski.	n/d
INVEST-BANK S.A.	n/d
Kredyt Bank	n/d
Lukas Bank	n/d
mBank	100%
MultiBank	100%
Nordea Bank Polska	80%
Pekao SA	n/d
PKO Bank Polski	75%
Polbank EFG	100%
Raiffeisen Bank Polska	n/d
średnia	**88%**
średnia kwiecień	**89%**

Maksymalny wskaźnik LTV dla kredytów w euro; zestawienie na 03.05.2009; źródło: "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Bank BPH*	70%
Bank Millennium	n/d
Bank Zachodni WBK	n/d
Bank Pocztowy	n/d
BGŻ	n/d
Bank Ochrony Środowiska	100%
Deutsche Bank PBC S.A.	100%
Bank DnB NORD Polska SA	90%
Dominet Bank	n/d
DomBank	n/d
Eurobank	n/d
Fortis Bank Polska	n/d
GE Money Bank	80%
ING Bank Śląski.	n/d
INVEST-BANK S.A.	n/d
Kredyt Bank	n/d
Lukas Bank	n/d
mBank	100%
MultiBank	100%
Nordea Bank Polska	80%
Pekao SA	70%
PKO Bank Polski	75%
Polbank EFG	100%
Raiffeisen Bank Polska	n/d

średnia	**88%**
średnia kwiecień	**87%**

DALSZY WZROST ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ

Najbardziej optymistyczne wnioski płyną z analizy zmian w zakresie maksymalnej zdolności kredytowej. Zestawienie dotyczy 4-osobowej rodziny od łącznym dochodzie netto na poziomie 3,5 tys. zł, mieszkającej w 100-tysięcznym mieście oraz singla mieszkającego w Warszawie również osiągającego dochód na poziomie 3,5 tys. zł netto. W przypadku singla w stosunku do poprzedniego miesiąca nastąpił wzrost przeciętnej zdolności zarówno w przypadku kredytów w złotych, jak i w euro oraz frankach. Najwyższa przeciętną zdolność singiel ma w przypadku kredytów w złotych. Wynosi ona 263 tys. zł i jest o 7 tys. zł wyższa niż przed miesiącem. W przypadku euro i franków wzrosty są znacznie większe.

Rodzina też może liczyć na przeciętnie najwyższy kredyt w złotych, a jego wartość to 208 tys. zł, tyle samo co przed miesiącem. Wzrosła zdolność w przypadku kredytu we frankach, obniżyła się natomiast dla euro. Jednocześnie jednak zmniejszeniu uległa najwyższa na rynku kwota kredytu w złotych, jaką może otrzymać rodzina. W poprzednim zestawieniu było to 353 tys. zł (bank BGŻ), a obecnie jest to 309 tys. zł (Bank Pocztowy).

Maksymalna zdolność kredytowa dla kredytu w złotych; stan na 03.05.2009; źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
Rodzina		**Singiel**	
Bank BPH	148 200	Bank BPH	240 600
Bank Millennium	244 977	Bank Millennium	328 499
Bank Zachodni WBK	285 500	Bank Zachodni WBK	299 800
Bank Pocztowy	309 000	Bank Pocztowy	378 000
BGŻ	295 000	BGŻ	317 600
Bank Ochrony Środowiska	162 738	Bank Ochrony Środowiska	328 214
Bank DnB NORD Polska SA	Bank DnB NORD Polska SA udziela kredyty hipoteczne osobom z dochodami od 5 tys. zł	Bank DnB NORD Polska SA	Bank DnB NORD Polska SA udziela kredyty hipoteczne osobom z dochodami od 5 tys. zł
Dominet Bank	227 000	Dominet Bank	253 000
DomBank	205 000	DomBank	215 000
Eurobank	168 535	Eurobank	287 050
Fortis Bank Polska	144 392	Fortis Bank Polska	153 906
GE Money Bank	100 000	GE Money Bank	217 000
ING Bank Śląski.	276 580	ING Bank Śląski.	237 069
INVEST-BANK S.A.	171 500	INVEST-BANK S.A.	210 000
Kredyt Bank	153 000	Kredyt Bank	289 000
Lukas Bank	266 000	Lukas Bank	250 000
mBank	145 100	mBank	192 800
MultiBank	145 100	MultiBank	192 800
Nordea Bank Polska	149 987	Nordea Bank Polska	232 957
Pekao SA**	295 540	Pekao SA**	215 680
PKO Bank Polski	233 850	PKO Bank Polski	423 350

Polbank EFG	264 000	Polbank EFG	246 000
Raiffeisen Bank Polska	192 000	Raiffeisen Bank Polska	279 000
Średnia	**208 318**	***Średnia***	**263 060**
średnia kwiecień	**207 582**	***średnia kwiecień***	**255 795**

**- w EUR i USD dostępny jedynie dla osób osiągających dochody w tej samej walucie

Maksymalna zdolność kredytowa dla kredytu we franakch; stan na 03.05.2009; źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
Rodzina		**Singiel**	
Bank BPH*	123 500	Bank BPH*	200 500
Bank Millennium	n/d	Bank Millennium	n/d
Bank Zachodni WBK	n/d	Bank Zachodni WBK	n/d
Bank Pocztowy	n/d	Bank Pocztowy	n/d
BGŻ	n/d	BGŻ	n/d
Bank Ochrony Środowiska	n/d	Bank Ochrony Środowiska	n/d
Bank DnB NORD Polska SA	Bank DnB NORD Polska SA udziela kredyty hipoteczne osobom z dochodami od 5 tys. zł	Bank DnB NORD Polska SA	Bank DnB NORD Polska SA udziela kredyty hipoteczne osobom z dochodami od 5 tys. zł
Dominet Bank	n/d	Dominet Bank	n/d
DomBank	n/d	DomBank	n/d
Eurobank	n/d	Eurobank	n/d
Fortis Bank Polska	n/d	Fortis Bank Polska	n/d
GE Money Bank	165 000	GE Money Bank	240 000
ING Bank Śląski.	n/d	ING Bank Śląski.	n/d
INVEST-BANK S.A.	n/d	INVEST-BANK S.A.	n/d
Kredyt Bank	n/d	Kredyt Bank	n/d
Lukas Bank	n/d	Lukas Bank	n/d
mBank	111 600	mBank	148 300
MultiBank	111 600	MultiBank	148 300
Nordea Bank Polska	136 257	Nordea Bank Polska	214 868
Pekao SA**	n/d	Pekao SA**	n/d
PKO Bank Polski	224 850	PKO Bank Polski	407 050
Polbank EFG	257 000	Polbank EFG	238 000
Raiffeisen Bank Polska	n/d	Raiffeisen Bank Polska	n/d
Średnia	**161 401**	***Średnia***	**228 145**
średnia kwiecień	**153 050**	***średnia kwiecień***	**195 929**

*-od

**- w EUR i USD dostępny jedynie dla osób osiągających dochody w tej samej walucie

Maksymalna zdolność kredytowa dla kredytu w euro; stan na 03.05.2009; źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
Rodzina		**Singiel**	
Bank BPH*	123500	Bank BPH*	200500 PLN
Bank Millennium	n/d	Bank Millennium	n/d
Bank Zachodni WBK	n/d	Bank Zachodni WBK	n/d
Bank Pocztowy	n/d	Bank Pocztowy	n/d

BGŻ	n/d	BGŻ	n/d
Bank Ochrony Środowiska	129919	Bank Ochrony Środowiska	262032
Bank DnB NORD Polska SA	Bank DnB NORD Polska SA udziela kredyty hipoteczne osobom z dochodami od 5 tys. zł	Bank DnB NORD Polska SA	Bank DnB NORD Polska SA udziela kredyty hipoteczne osobom z dochodami od 5 tys. zł
Dominet Bank	n/d	Dominet Bank	n/d
DomBank	n/d	DomBank	n/d
Eurobank	n/d	Eurobank	n/d
Fortis Bank Polska	n/d	Fortis Bank Polska	n/d
GE Money Bank	145000	GE Money Bank	240000
ING Bank Śląski.	n/d	ING Bank Śląski.	n/d
INVEST-BANK S.A.	n/d	INVEST-BANK S.A.	n/d
Kredyt Bank	n/d	Kredyt Bank	n/d
Lukas Bank	n/d	Lukas Bank	n/d
mBank	111600	mBank	148300
MultiBank	111600	MultiBank	148300
Nordea Bank Polska	136257	Nordea Bank Polska	214868
Pekao SA**	256680	Pekao SA**	187320
PKO Bank Polski	196150	PKO Bank Polski	355100
Polbank EFG	311000	Polbank EFG	287000
Raiffeisen Bank Polska	n/d	Raiffeisen Bank Polska	n/d
Średnia	**169 078,4**	***Średnia***	**230 365,0**
Średnia kwiecień	**174 478**	***średnia kwiecień***	**217 818**

*-od

**- kredyt w EUR i USD dostępny jedynie dla osób osiągających dochody w tej samej walucie

Katarzyna Siwek
Expander

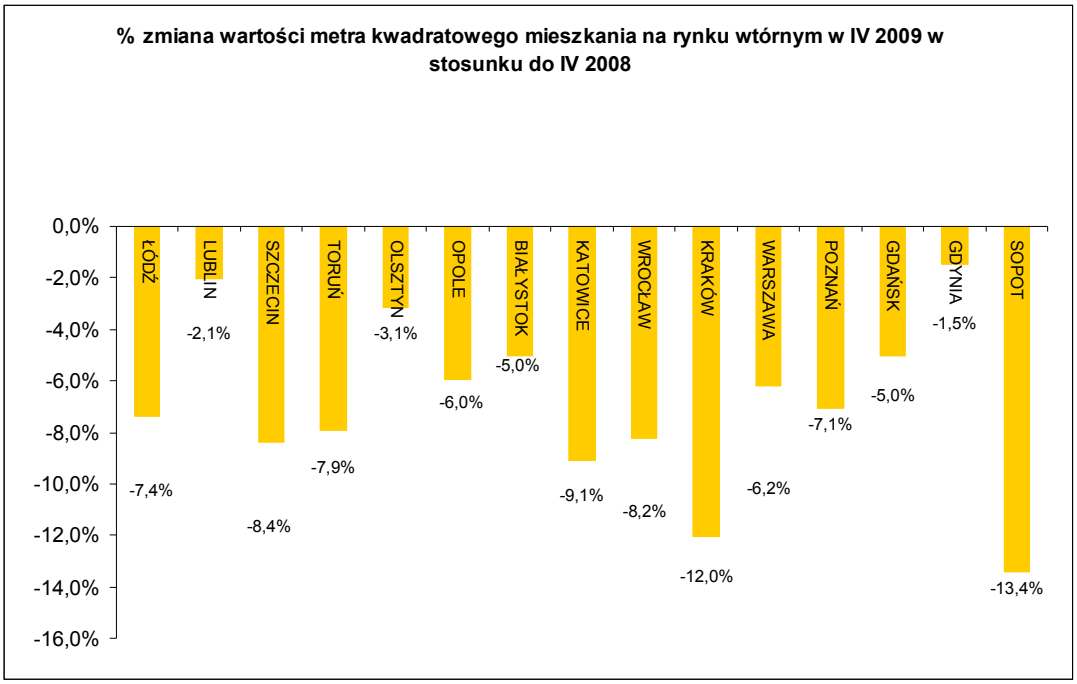
CZĘŚĆ II – OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI NA RYNKU WTÓRNYM

WTÓRNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI W KWIETNIU 2009 ROKU

Już od kilku miesięcy zarówno sprzedający jak i kupujący oczekują na informacje o tym jak bardzo spadły ceny mieszkań. Nikt nie spodziewa się nagłego zwrotu akcji, aczkolwiek w niektórych lokalizacjach obniżki w skali roku są nieznaczne, a są miesiące kiedy mamy do czynienia z niewielkimi „skokami wzwyż". Przykładami są Gdynia, gdzie w skali roku cena obniżyła się jedynie o 1,5%, a w kwietniu wzrosła o 0,6%. Drugą taką lokalizacją jest Lublin, gdzie w ciągu roku średnie ceny spadły o 2,1%, a w ostatnim miesiącu wzrosły o 0,7%. W kwietniu wzrosła również średnia cena w Opolu (o 0,7%) i Białymstoku (0,2%), a nie uległa zmianie w Łodzi. Te nieznaczne wzrosty nie są jednak oznakami zmiany trendu, choć wskazują na stabilizację cen w tych konkretnych lokalizacjach.

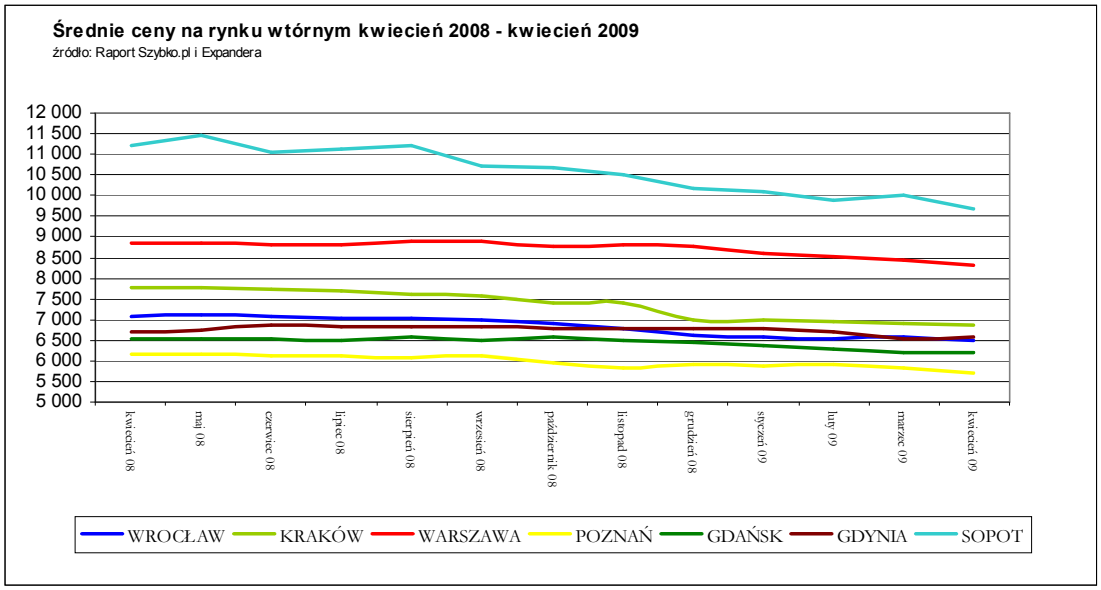
Największe obniżki cen średnich w kwietniu miały miejsce w Szczecinie(3%), Sopocie (3%) i Olsztynie (2,7%). Tym samym zmienił się lider klasyfikacji największych spadków cen w skali roku. W marcu był to Kraków, a w kwietniu pierwsze miejsce, ze spadkiem powyżej 13%, zajął Sopot. W przypadku Sopotu w zeszłym roku w kwietniu zaczynała się sezonowa zwyżka cen. Tegoroczna obniżka jest więc kolejnym potwierdzeniem ogólnego trendu spadkowego, choć w przypadku Sopotu nie można wykluczyć okresowej zwyżki w miesiącach letnich.

W ciągu ostatnich 12 miesięcy radykalnie zmieniła struktura ofert we wszystkich miastach. Wszędzie kilkukrotnie zwiększyła się liczba najtańszych mieszkań. W Warszawie mieszkań w cenie poniżej 8 tys. za metr jest obecnie ponad 35%, kiedy w zeszłym roku stanowiły niecałe 16% oferty. Jeszcze większe zmiany nastąpiły w pozostałych miastach. W Krakowie w I kwartale 2008 roku mieszkań w cenie do 6 tys. za metr było 5,7%, obecnie jest to 24,7%. We Wrocławiu mieszkania do 6 tys. stanowią obecnie niemal 1/3 oferty, podczas gdy rok temu było to 2,28%. W Gdańsku w tej samej cenie jest teraz 36,7% ofert, przed 12 miesiącami było to 13,1%.



Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (w zł). Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

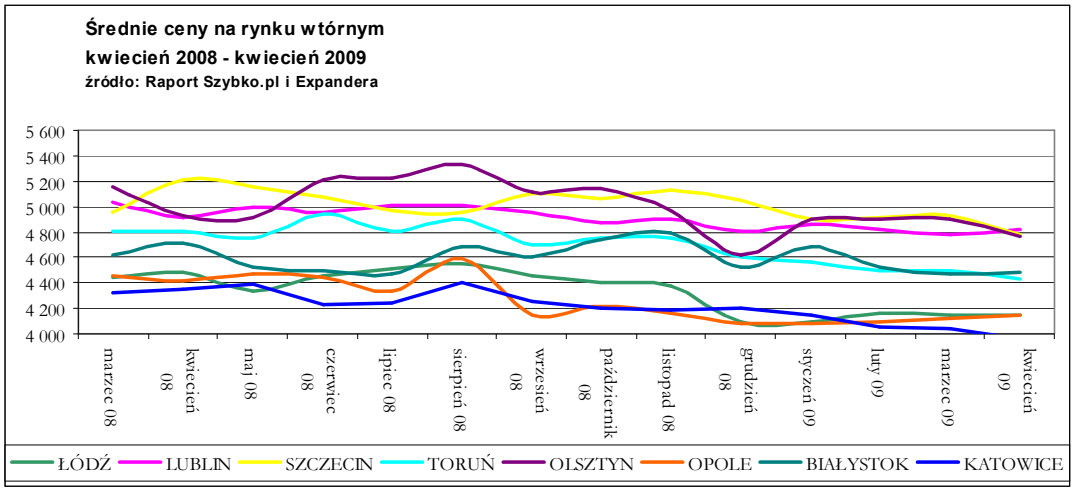
	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
kwiecień 08	7 082	7 787	8 850	6 156	6 516	6 678	11 201
maj 08	7 103	7 792	8 840	6 179	6 551	6 721	11 442
czerwiec 08	7 080	7 716	8 794	6 128	6 531	6 863	11 044
lipiec 08	7 033	7 711	8 797	6 138	6 492	6 836	11 150
sierpień 08	7 011	7 592	8 879	6 077	6 555	6 812	11 211
wrzesień 08	7 001	7 565	8 889	6 110	6 480	6 813	10 700
październik 08	6 916	7 385	8 763	5 938	6 578	6 798	10 693
listopad 08	6 763	7 390	8 812	5 825	6 481	6 790	10 517
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



Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (w zł). Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
kwiecień 08	4 481	4 921	5 216	4 810	4 924	4 413	4 716	4 356
maj 08	4 342	4 997	5 159	4 755	4 919	4 471	4 531	4 384
czerwiec 08	4 462	4 957	5 077	4 944	5 206	4 438	4 501	4 233
lipiec 08	4 505	5 013	4 970	4 801	5 221	4 335	4 471	4 244
sierpień 08	4 550	5 009	4 961	4 897	5 337	4 586	4 681	4 407
wrzesień 08	4 453	4 953	5 100	4 700	5 116	4 143	4 604	4 250
październik 08	4 399	4 873	5 067	4 747	5 148	4 215	4 733	4 198
listopad 08	4 377	4 898	5 133	4 753	4 970	4 164	4 788	4 190
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



Można pokusić się o tezę, iż na rynku nieruchomości mamy swoistą pokerową rozgrywkę. Zarówno kupujący jak i sprzedający sprawdzają się nawzajem i czekają. Najszybciej odkrywają karty ci, którzy mają najwięcej do stracenia. W chwili obecnej są to sprzedający, którzy z dużym prawdopodobieństwem stracą, jeśli sprzedaż będzie się odwlekać. Jako pierwsi musieli wykonać ruch i obniżyć ceny deweloperzy, ponieważ spadki cen są tu mnożone przez setki a nawet tysiące niesprzedanych mieszkań. Na rynku wtórnym, osoby prywatne, posiadające najczęściej pojedyncze nieruchomości, nadal nie są skłonne do bardziej radykalnych obniżek cen. W kwietniu jedynie w 4,2% ofert zamieszczonych w www.szybko.pl obniżono ceny. Tylko w przypadku 10% z tej liczby cena spadła o więcej niż 10%. W ponad 64% przypadków obniżka była mniejsza niż 5%. W największych miastach obniżono ceny ofertowe o średnio 4,9%.

Obniżki cen ofertowych mieszkań z serwisu www.szybko.pl, kwiecień 2009. Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

	średnia zmiana ceny	**minimalna**	**maksymalna**
Warszawa	-4,3%	-0,2%	-28,0%
Kraków	-5,2%	-1,3%	-21,0%
Wrocław	-4,2%	-0,2%	-18,0%
Poznań	-4,4%	-0,4%	-23,5%
Katowice	-4,6%	-0,8%	-10,0%

Marta Kosińska
Szybko.pl

CZĘŚĆ III – CENY DOMÓW

Ceny domów wyłamują się z generalnego trendu spadkowego, który dotyczy rynku nieruchomości i jest to bez wątpienia zaskoczenie. W żadnym z miast nie mieliśmy do czynienia ze spadkiem średniej ceny domów do 150 metrów kwadratowych, ani w skali kwartału ani w skali roku. Poza 18% wzrostem ceny w Katowicach w porównaniu z 2008 rokiem, zmiany cen w pozostałych lokalizacjach są jednak niewielkie, w zasadzie kosmetyczne. Znaczna zmiana w Katowicach w skali roku to efekt wyrównywania poziomu cen: przed rokiem dom w Katowicach kosztował 440 tys. i był znacznie tańszy niż w pozostałych dużych miastach. Natomiast w ostatnim kwartale cena domu do 150 metrów kwadratowych zmieniła się jedynie o 2%.

W przypadku domów większych, w ostatnim kwartale, miały miejsce nieznaczne spadki we Wrocławiu, Krakowie i Białymstoku, nie zmieniła się cena w Łodzi. Bardziej znaczący wzrost także w tym wypadku miał miejsce w Katowicach, a jego podłoże jest takie samo jak w przypadku małych domów.

Dlaczego ceny domów zachowują się inaczej niż ceny mieszkań?

Po pierwsze ich podaż jest mniejsza niż mieszkań. Oferta domów to zaledwie 14% oferty mieszkań. W porównaniu z I kwartałem 2008 roku podaż domów się nie tylko się nie zwiększyła, a wręcz uległa skurczeniu o 11% w porównaniu z I kwartałem 2008 roku. W tym samym czasie ilość mieszkań wystawionych na sprzedaż wzrosła o ponad 80%.

Drugim powodem, który utrzymuje ceny domów na stosunkowo stabilnym poziomie jest fakt, iż w przeliczeniu na metry kwadratowe domy są znacznie tańsze niż mieszkania. W przypadku domów do 150 metrów kwadratowych cena metra kwadratowego jest średnio o 25% niższa niż mieszkań, w przypadku domów od 200 do 300 metrów jest to różnica 60%. Kupno domu jest więc nadal atrakcyjną alternatywą w porównaniu z mieszkaniem. Warto jednak zaznaczyć, iż spadające ceny mieszkań sprawiły, że dysproporcja pomiędzy ceną metra domu i mieszkania znacznie się zmniejszyła. Dane dotyczące poszczególnych lokalizacji znajdują się w poniższych tabelach.

Różnica procentowa pomiędzy ceną metra kwadratowego mieszkania i domu o powierzchni 150 m2. Źródło Raport Szybko.pl i Expandera	
Warszawa	19%
Wrocław	22%
Kraków	47%
Poznań	32%
Białystok	21%
Katowice	14%
Szczecin	18%
Lublin	42%
Łódź	9%

Różnica procentowa pomiędzy ceną metra kwadratowego mieszkania i domu o powierzchni 300 m2. Źródło Raport Szybko.pl i Expandera	
Warszawa	50%
Wrocław	75%

Kraków	87%
Poznań	63%
Białystok	93%
Katowice	41%
Szczecin	53%
Lublin	93%
Łódź	38%

Średnia cena domu o powierzchni do 150 metrów w I kwartale 2009. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

		zmiana ceny w ciągu kwartału	zmiana ceny w ciągu roku
Warszawa	około 1 050 000	5,0%	0,0%
Wrocław	około 800 000	5,3%	0,0%
Kraków	około 700 000	0,7%	0,0%
Poznań	około 650 000	0,0%	3,2%
Białystok	około 560 000	5,7%	7,7%
Katowice	około 520 000	2,0%	18,2%
Szczecin	około 610 000	2,5%	3,4%
Lublin	około 510 000	4,1%	2,0%
Łódź	około 570 000	1,8%	1,8%

Średnia cena domu o powierzchni do 150 metrów w I kwartale 2009. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Warszawa	około 1 050 000
woj. mazowieckie	około 550 000
miejscowości podwarszawskie	około 860 000

Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w I kwartale 2009. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

		zmiana ceny w ciągu kwartału	zmiana ceny w ciągu roku
Warszawa	około 1 660 000	5,1%	-0,6%
Wrocław	około 1 115 000	-1,3%	6,2%
Kraków	około 1 100 000	-6,8%	3,8%
Poznań	około 1 050 000	1,9%	7,1%
Białystok	około 700 000	-1,4%	-6,7%
Katowice	około 840 000	5,0%	16,7%
Szczecin	około 940 000	0,0%	6,8%
Lublin	około 750 000	5,6%	7,1%
Łódź	około 900 000	-2,2%	0,0%

Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w I kwartale 2009. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Warszawa	1 660 000
woj. mazowieckie	około 810 000
miejscowości podwarszawskie	około 1 440 000

Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w I kwartale 2009. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Poznań	1 050 000
woj. wielkopolskie	około 750 000

Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w I kwartale 2009. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Wrocław	1 115 000
woj. dolnośląskie	około 730 000

Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w I kwartale 2009. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Kraków	około 1 100 000
woj. małopolskie	około 790 000

Marta Kosińska
Szybko.pl

CZĘŚĆ IV – RYNEK DEWELOPERÓW

STABILIZACJA NA RYNKU AMERYKAŃSKIM

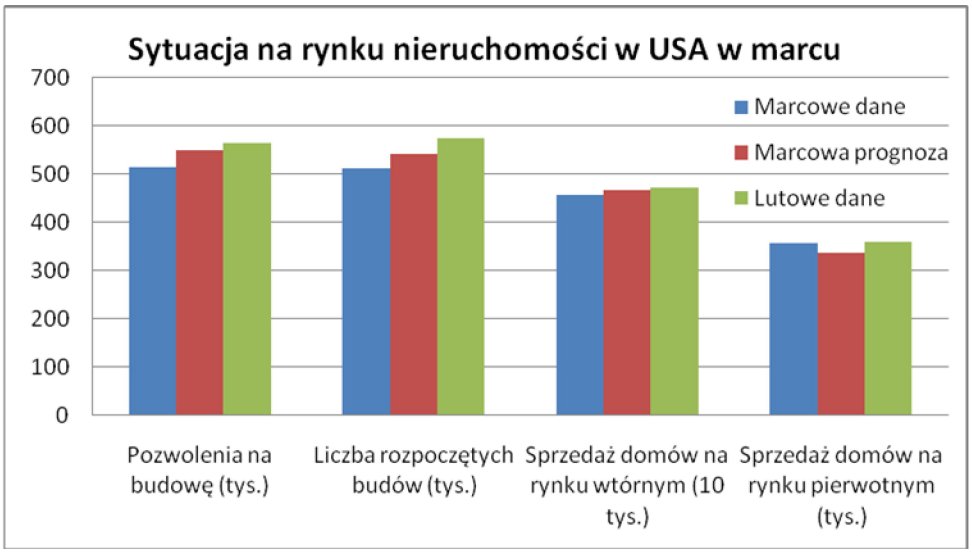
Przez ostatnie tygodnie nasilają się głosy o kończącym się kryzysie na amerykańskim rynku nieruchomości. Czy dane dotyczące aktywności w tej sferze gospodarki w marcu potwierdzają takie przypuszczenia?

Z czterech najbaczniej obserwowanych przez analityków i inwestorów marcowych wskaźników dotyczących koniunktury na rynku nieruchomości w Stanach Zjednoczonych jedynie sprzedaż domów na rynku pierwotnym wypadła lepiej od oczekiwań. Utrzymała się na podobnym poziomie jak w lutym. Towarzyszył temu jednak silny spadek cen w porównaniu z poprzednim miesiącem. Mediana obniżyła się do 201,4 tys. USD z 208,7 tys. USD. Sprzedaż demów na rynku wtórnym, liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz rozpoczętych budów były niższe od prognoz ekonomistów, a także wypadły gorzej niż w lutym.

Kluczowa jest sytuacja na rynku wtórnym domów. Rosnąca liczba niesprzedanych nieruchomości wraz z wyższymi kosztami finansowania stała się zarzewiem obecnego kryzysu. To, co jest najbardziej niepokojące, to fakt, że po trzech latach kryzysu problem nie sprzedanych domów jest wciąż dość daleki od rozwiązania. Ich liczba co prawda zmniejszyła się w marcu do 3 737 tys., ale przy obecnej aktywności kupujących potrzeba aż 9,8 miesiąca, aby mieszkania te znalazły nabywców. Jeszcze gorzej pod tym względem jest na rynku pierwotnym, gdzie zapasy niesprzedanych domów wskazują, że do ich zbycia potrzeba 10,7 miesiąca.

Nie ma przy tym wątpliwości, że dynamika spadku aktywności na rynku nieruchomości w USA będzie stopniowo zmniejszać się. Jednak od osłabienia tempa spadku do poprawy sytuacji droga jest jeszcze daleka. Jak na razie malejące oprocentowanie kredytów hipotecznych nie stanowi przełomu w skłonności do zadłużania się Amerykanów. W pierwszym tygodniu marca liczba kredytów hipotecznych zwiększyła się o 4,7%, w kolejnym spadła o 11%. W trzecim tygodniu wzrost wyniósł 5,3%, a w ostatnim mieliśmy przeszło 18-proc. spadek. Trudno mówić tu więc o jednoznacznej tendencji, tym bardziej, że wiele z zaciąganych kredytów wynika jedynie z refinansowania wcześniejszych zobowiązań. Nie ma się co temu dziwić. Rosnące bezrobocie, które w kwietniu zbliżyło się według prognoz do 9%, nie zachęca do zadłużania się.

Tym samym trudno na podstawie marcowych danych mówić o początkach końca kryzysu na rynku nieruchomości w Ameryce. Co najwyżej można dopatrywać się szans na ustabilizowanie się sytuacji na niskim poziomie.



	Marcowe dane	Marcowa prognoza	Lutowe dane
Pozwolenia na budowę (tys.)	513	549	564
Liczba rozpoczętych budów (tys.)	510	540	572
Sprzedaż domów na rynku wtórnym (10 tys.)	457	465	472
Sprzedaż domów na rynku pierwotnym (tys.)	356	337	358
Ilość niesprzedanych domów na rynku wtórnym (tys.)	3737		3798
Ilość niesprzedanych domów na rynku pierwotnym (tys.)	311		328
Ceny domów na rynku wtórnym (mediana, tys. USD)	175,2		168,2
Ceny domów na rynku pierwotnym (mediana, tys. USD)	201,4		208,7
Liczba podpisanych umów kupna domów (zmiana m/m)	3,2	0	2
Wydatki budowlane (zmiana m/m)	0,3	1,6	-1

Źródło: Expander, Bloomberg

Krzysztof Stępień
Expander

O EXPANDER – NIEZALEŻNY DORADCA FINANSOWY

Expander jest niezależnym doradcą finansowym, oferującym produkty oszczędnościowo-inwestycyjne oraz kredyty hipoteczne i gotówkowe. Obecnie Expander ma 64 oddziały w całej Polsce oraz 293 doradców finansowych.

Expander współpracuje w zakresie oferty kredytowej z 21 bankami oraz 30 TFI i towarzystwami ubezpieczeń na życie w zakresie produktów oszczędnościowo-inwestycyjnych. Na początku przyszłego roku doradcy Expandera zaczną sprzedawać produkty dla małych i średnich przedsiębiorstw. Jeszcze w tym roku oferta dla klientów detalicznych zostanie z kolei wzbogacona fundusz emerytalny.

Expander jest obecnie najlepiej postrzeganą marką wśród doradców finansowych, co potwierdzają m.in. badania przeprowadzone przez instytut Gfk Polonia. W rankingu najcenniejszych marek, opracowanym przez „Rzeczpospolitą", Expander zajmuje czwarte miejsce w kategorii handel i usługi i jest to najwyższa pozycja wśród instytucji z sektora finansowego. 25% transakcji zawartych za pośrednictwem Expandera w 2007 roku stanowiły kolejne transakcje dotychczasowych klientów

Nowa strategia rozwoju Expandera, będąca konsekwencją dokonanych pod koniec ub.r. zmian właścicielskich, zakłada ekspansję zagraniczną, powiększenie oferty produktowej, rozbudowę sieci oddziałów oraz umocnienie marki. Jej pierwsze efekty to wzrost sprzedaży o 30% w I kwartale br. (r/r) kredytów hipotecznych. Wartość wniosków kredytowych netto wysłanych w I półroczu 2008 r. była o 40% większa niż w analogicznym okresie rok wcześniej.

Właścicielem 60% udziałów w Expanderze jest konsorcjum funduszy private equity zarządzane przez Innova Capital, a pozostałych 40% GE Money.

O SERWISIE 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.

Niewątpliwie innowacyjnym rozwiązaniem jest umożliwienie oglądającym **szukania nieruchomości na mapach.** Serwis Szybko.pl jako pierwszy w Polsce uruchomił wyszukiwarkę, która pozwala na odnalezienie ogłoszeń sprzedaży mieszkań, domów, działek i lokali komercyjnych a także ofert wynajmu mieszkań i stancji na mapach.

Zobacz szczegóły: http://www.szybko.pl/index.php?nav1=mapa

Po ustaleniu szczegółowych kryteriów wyszukiwania system pokazuje wszystkie nieruchomości, na danym obszarze, które zostały zlokalizowane przez ogłaszających. Ten innowacyjny sposób szukania jest szczególnie pomocny w przypadku użytkowników, którzy nie znają topografii danej okolicy, są z innego miasta lub też poszukują nieruchomości tylko w wybranym rejonie (wystarczy kursorami ustawić rejon i system sam w tym rejonie wyświetli nieruchomości).

Aby zwiększyć liczbę nieruchomości widocznych na mapach Szybko.pl wprowadziło przybliżoną lokalizację nieruchomości. Od tej chwili niemal 70 % nieruchomości będzie lokalizowana na mapach. Zobacz szczegóły: http://www.szybko.pl/338543

O wzroście znaczenia Internetu jako narzędzia sprzedaży świadczą nie tylko rosnące statystyki oglądalności, ale także coraz większa liczba ofert zamieszczanych w Szybko.pl – obecnie jest to niemal **50 tysięcy** anonsów dotyczących różnych segmentów rynku nieruchomości.

Szybko.pl jest **niekwestionowanym liderem jeśli chodzi o rynek wynajmu**. Codziennie jest tu dostępnych ponad 5500 ofert mieszkań do wynajęcia i około 1500 pokoi. Każdego dnia przybywa około 600-700 nowych ofert. W najgorętszym dla wynajmu sezonie, czyli III kwartale, niektóre ogłoszenia przestają być aktualne po zaledwie kilku minutach od ich zamieszczenia.

Szybko.pl niezmiennie utrzymuje się wśród najchętniej odwiedzanych serwisów nieruchomości w Polsce. Świadczą o tym prezentowane poniżej statystyki oglądalności. (źródło: Google Analytics).

Ilość Użytkowników
1000t
750t
500t
250t
K'06 M'06 C'06 L'06 S'06 W'06 P'06 L'06 G'06 S'07 L'07 M'07 K'07 M'07 C'07 L'07 S'07 W'07 P'07 L'07 G'07 S'08 L'08 M'08