

# RAPORT

Szybko.pl i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego



Analiza wtórnego rynku nieruchomości

## **Ceny mieszkań w kwietniu 2010**

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

## W SKRÓCIE:

- *Kwiecień był kolejnym miesiącem nieznacznego wzrostu cen mieszkań w Polsce. W Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Wrocławiu, Gdańsku, Gdyni i Sopocie ceny wzrosły średnio o 0,5%. W Białymstoku, Opolu, Olsztynie, Toruniu, Szczecinie, Łodzi i Katowicach wskaźnik wzrostu średniej ceny w kwietniu wynosi +0,4%*
- *Jedynie w Gdańsku i Gdyni średnie ceny są niższe niż w kwietniu 2009. W pozostałych miastach ceny są wyższe, a różnice w kwotach bezwzględnych zauważalne (powyżej 100 złotych na metrze kwadratowym)*
- *Analiza struktury ofert zamieszczonych w portalu [www.szybko.pl](http://www.szybko.pl) wskazuje, że mieszkania w blokach z wielkiej płyty stanowią obecnie od 25% do ponad 40% oferowanych nieruchomości (w zależności od lokalizacji – miasta)*
- *Największe różnice w poziomie cen, obliczonych przy uwzględnieniu technologii budowy występują w Poznaniu, gdzie cena nieruchomości w bloku z wielkiej płyty jest o 13% niższa od średniej i aż o ¼ od ceny w budynku z cegły.*

CENY OFERTOWE W KWIETNIU 2010

## WARSZAWA, KRAKÓW, WROCŁAW, POZNAŃ, GDAŃSK, GDYNIA, SPOT

Kwiecień był kolejnym miesiącem nieznacznego wzrostu cen mieszkań na rynku wtórnym. W siedmiu miastach, o najwyższym w Polsce poziomie cen, w ciągu ostatniego miesiąca ceny wzrosły średnio o 0,5%. Na taki wynik złożyły się wzrosty cen w Warszawie o 0,7%, Krakowie o 2,2%, Wrocławiu o 1,4%, Poznaniu o 0,5% i Gdyni o 1,4%. Jedynie w Sopocie w kwietniu odnotowaliśmy spadek średniej i to aż o 2,2%, co znacznie obniżyło wskaźnik zmiany średniej ceny dla wszystkich miast.

W porównaniu z kwietniem 2009 jedynie w Gdańsku i Gdyni średnie ceny mieszkań na rynku wtórnym są obecnie niższe, odpowiednio o 1% i 3,2%. W pozostałych miastach jest drożej niż wiosną zeszłego roku, a zmiany są już zauważalne. W Sopocie trzeba zapłacić o ponad 400 złotych więcej niż przed rokiem (4,3%), w Krakowie o 240 więcej za każdy metr kwadratowy (3,5%), we Wrocławiu o 160 złotych, co daje 2,5%, w Warszawie o 115 złotych czyli 1,4% i w Poznaniu o 60 złotych czyli 1%.

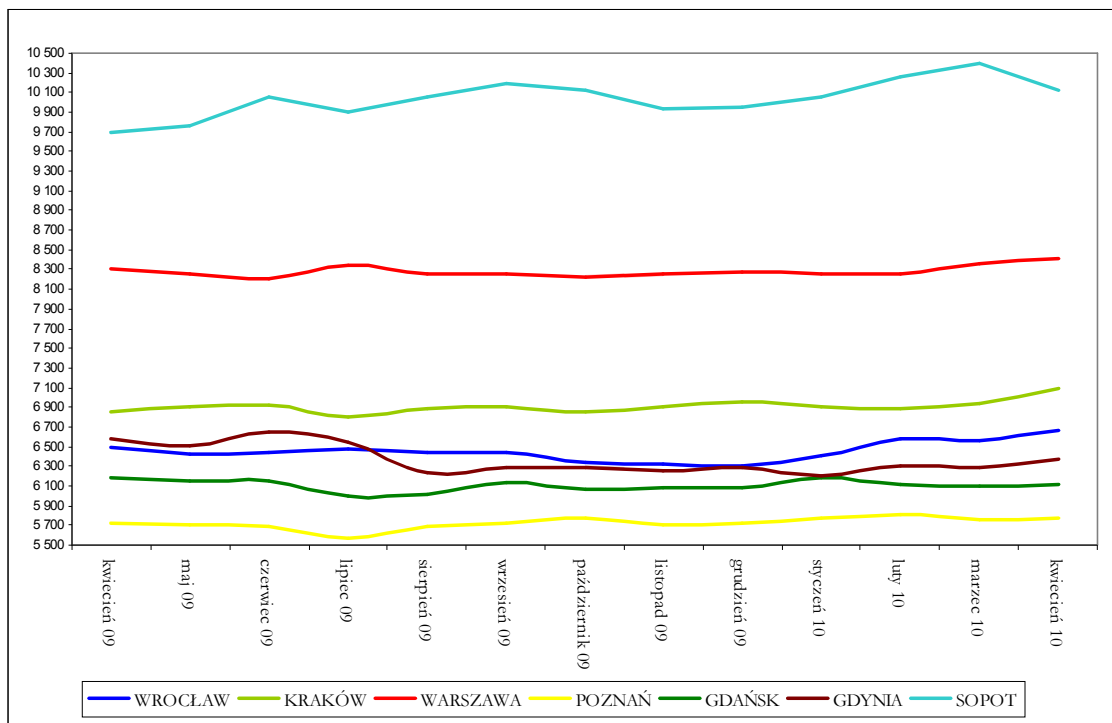
Biorąc pod uwagę brak podwyżek w oprocentowaniu kredytów, intensyfikację akcji kredytowej banków, wzrost dostępności kredytów w programie „Rodzina na swoim”, optymistyczne prognozy dla polskiej gospodarki i pozytywne nastroje Polaków, w najbliższych miesiącach możemy spodziewać się ożywienia na rynku nieruchomości, wzrostu popytu, a co za tym idzie dalszych niewielkich wzrostów średnich cen (rzędu dziesiątych procent do maksymalnie 1-2% miesięcznie).

### Średnia cena metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
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
styczeń 10	6 400	6 900	8 260	5 780	6 180	6 200	10 050
luty 10	6 585	6 880	8 250	5 800	6 120	6 300	10 260
marzec 10	6 570	6 940	8 360	5 750	6 100	6 280	10 400
kwiecień 10	6 660	7 090	8 415	5 780	6 125	6 370	10 115

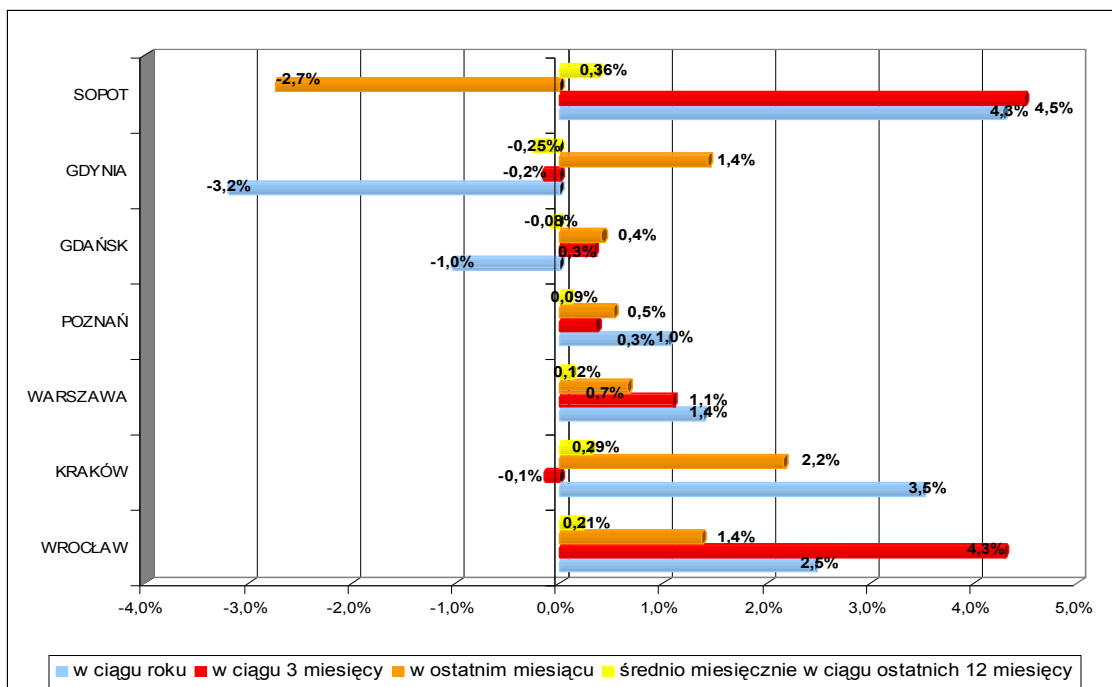
Zródło: Raport Szybko.pl i Expandera

### Średnia cena metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

## Procentowa zmiana cena metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

## ŁÓDŹ, LUBLIN, SZCZECIN, TORUŃ, OLSZTYN, OPOLE, BIAŁYSTOK, KATOWICE

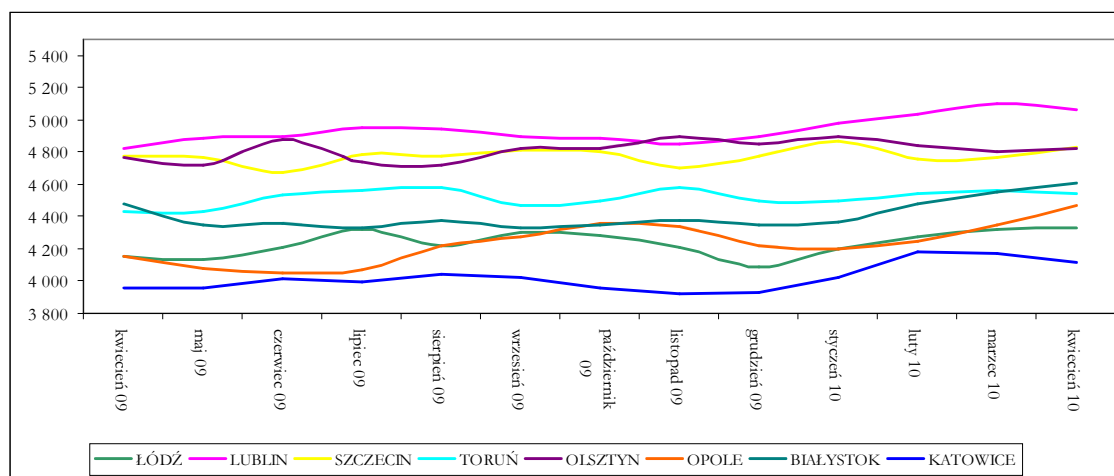
W kwietniu 2010 w Łodzi, Lublinie, Szczecinie Toruniu, Opolu, Białymstoku i Katowicach cena metra kwadratowego mieszkania zmieniła się średnio o 0,4%, przy czym w 5 miastach nastąpiły wzrosty a w 3 ceny uległy obniżkom. W ciągu ostatniego miesiąca najbardziej wzrosły ceny mieszkań w Opolu (2,8%), Białymstoku i Szczecinie o 1,3%. Zmiany In plus miały także miejsce w Łodzi (0,2%) i Olsztynie (0,4%). Niewielkie spadki – zaledwie kilkudziesięciozłotowe miały miejsce w Lublinie i Toruniu.

W porównaniu z kwietniem 2009 we wszystkich ośmiu lokalizacjach ceny są wyższe – średnio o 3,6%. Najniższe jednoprocetowe wzrosty miały miejsce w Szczecinie i Olsztynie, najwyższy skok cen w ciągu ostatnich 12 miesięcy nastąpił w Opolu +7,7% i Lublinie +5%. W przypadku grupy miast, gdzie średnie ceny zamykają się w 5 tysiącach za metr kwadratowy również możemy spodziewać się ożywienia popytu, a co za tym idzie wzrostu cen. Z tym że w tych lokalizacjach należy liczyć się z możliwością okresowych spadków, wynikających np. : z sezonu letniego i zastoju na rynku.

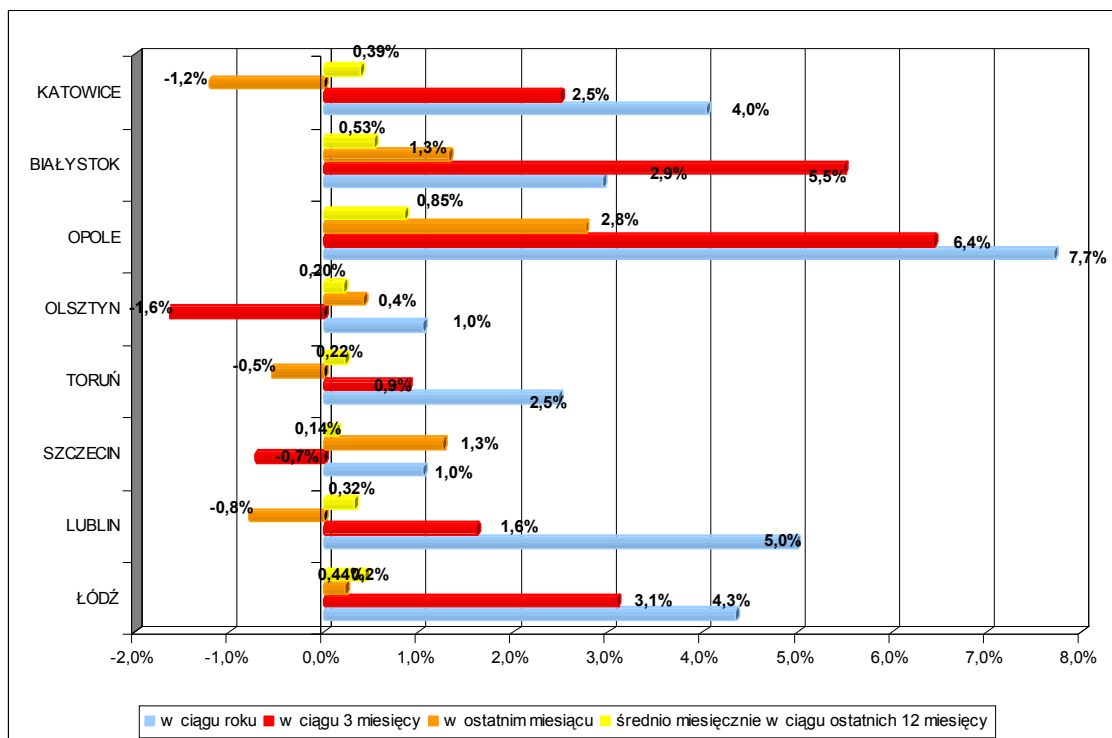
## Średnia cena metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
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
styczeń 10	4 126	4 980	4 865	4 500	4 900	4 200	4 370	4 020
luty 10	4 270	5 040	4 760	4 540	4 840	4 250	4 480	4 180
marzec 10	4 320	5 100	4 770	4 565	4 800	4 350	4 550	4 170
kwiecień 10	4 330	5 060	4 830	4 540	4 820	4 470	4 610	4 120

Źródło: Raport i Expandera



## Procentowa zmiana cena metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym



Źródło: Raport i Expandera

## TECHNOLOGIA BUDOWY A CENA

W przygotowanych do Raportu Szybko.pl i Expandera analizach prezentujemy różne aspekty wpływające na zróżnicowanie cen. Poza lokalizacją - kluczową i w największym stopniu wpływającą na cenę, wielkością mieszkania, która kształtuje cenę 1 metra, w przypadku rynku polskiego istotną rolę odgrywa technologia budowy. W Polsce, podobnie jak w większości państw byłego bloku wschodniego, przez niemal 3 dziesięciolecia budynki wielorodzinne budowano w przeważającej mierze z wielkiej płyty. Technologia ta poza stosunkowo szybkim tempem realizacji inwestycji ma niewiele atutów. Obecnie nie cieszy się zbyt dużą popularnością. Jednak ilość tego typu budynków i często bardzo atrakcyjna lokalizacja sprawiają, że stanowią ważną część rynku nieruchomości. Analiza struktury ofert zamieszczonych w portalu [www.szybko.pl](http://www.szybko.pl) wskazuje, że mieszkania w blokach z wielkiej płyty stanowią obecnie od 25% do ponad 40% oferowanych nieruchomości. Najwięcej ogłoszeń sprzedaży mieszkań w blokach z wielkiej płyty – około 40% całości podaży - pochodzi z Krakowa, gdzie w Nowej Hucie stanął pierwszy w Polsce blok z wielkiej płyty oraz z Gdańska, słynnego z powstałych w latach 70-tych falowców. Niższy standard budynków i szereg mankamentów wpływających na użytkowanie mieszkań w blokach z płyty powoduje, iż ceny tych nieruchomości są niższe nie tylko od cen mieszkań w przedwojennych kamienicach czy blokach z cegły, ale także od cen średnich. Największe różnice w poziomie cen występują w Poznaniu, gdzie cena nieruchomości w bloku z wielkiej płyty jest o 13% niższa od średniej i aż o ¼ od ceny w budynku z cegły. W Warszawie wielka płyta jest o 11% tańsza niż bloki z cegły w Krakowie o 10%, we Wrocławiu o 11% a w Gdańsku o 9%.

Najwyższe ceny za metr kwadratowy osiągają mieszkania w przedwojennych kamienicach, Wynika to zarówno z faktu niewielkiej podaży tego typu budynków: zaledwie 7% ofert w Warszawie czy też 9% w

Poznaniu jak i z ich lokalizacji w atrakcyjnych częściach aglomeracji. Wyjątkiem na tym tle jest Wrocław, gdzie mieszkania w nowoczesnych budynkach z cegły osiągają średnio wyższe ceny niż lokale w kamienicach. Obserwowany wyjątek od reguły może wynikać ze standardu i stanu technicznego budynków. Wiele starych kamienic jest w kiepskim stanie technicznym, wymaga wysokich nakładów na remonty, a czasami dodatkowo istnieje szereg obostrzeń wynikających z konieczności konsultowania i zatwierdzania remontów przez konserwatora zabytków.

## STRUKTURA PODAŻY MIESZKAŃ NA RYNKU WTÓRNYM

	kamienica (do 1945 roku)	bloki z wielkiej płyty	bloki z cegły
<b>WARSZAWA</b>	7%	36%	56%
<b>KRAKÓW</b>	14%	40%	46%
<b>POZNAŃ</b>	9%	32%	59%
<b>GDAŃSK</b>	15%	41%	44%
<b>WROCLAW</b>	14%	25%	61%

Źródło: Raport i Expandera

## ŚREDNIA CENA MIESZKANIA NA RYNKU WTÓRNYM Z UWZGLĘDNIENIEM TECHNOLOGII BUDWY

	kamienica (do 45 roku)	bloki z wielkiej płyty	bloki z cegły
<b>WARSZAWA</b>	9 880	7 900	8 800
<b>KRAKÓW</b>	7 788	6 460	7 100
<b>POZNAŃ</b>	6 375	5 100	6 380
<b>GDAŃSK</b>	6 881	5 950	6 500
<b>WROCLAW</b>	6 600	6 300	7 000

Źródło: Raport i Expandera

Marta Kosińska, Szybko.pl



## EXPANDER – NIEZALEŻNY DORADCA FINANSOWY



### Niezależny Doradca Finansowy

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

Fundamentalne znaczenie w budowaniu relacji z klientem ma system premiowania doradców, który jest tak skonstruowany, aby dla doradcy Expandera nie miało znaczenia, do jakiego banku skieruje wnioski 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 przyjeździe do oddziału Expandera, w przyjaznej atmosferze, otrzyma rekomendację najlepszych ofert i wybierze produkt najlepiej dostosowany do swoich potrzeb. Właścicielem 60% udziałów w Expanderze jest konsorcjum funduszy private equity zarządzane przez Innova Capital, a pozostałych 40% GE Money.

**SERWIS SZYBKO.PL**





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

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

[www.szybko.pl](http://www.szybko.pl)

[www.szybkwynajem.pl](http://www.szybkwynajem.pl)

[www.szybkokomercyjne.pl](http://www.szybkokomercyjne.pl)

[www.bezpośrednio-nieruchomosci.pl](http://www.bezpośrednio-nieruchomosci.pl)

[www.szybkostrancje.pl](http://www.szybkostrancje.pl)

[www.dom.money.pl](http://www.dom.money.pl)

[www.nieruchomosci.zumi.pl](http://www.nieruchomosci.zumi.pl)

[www.students.pl](http://www.students.pl), [www.studentnews.pl](http://www.studentnews.pl)

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

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