RAPORT SZYBKO.PL I EXPANDERA

ANALIZA WTÓRNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI

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

I KWARTAŁ 2008

SZYBKO.pl

expander
Niezależny Doradca Finansowy

AGENDA RAPORTU SZYBKO.PL I EXPANDERA

Wprowadzenie

Informacje o Raporcie Szybko.pl i Expandera

List Małgorzaty Zbierady, Prezesa Expander Sp. z o.o.

I KWARTAŁ 2008

Część I – Rynek kredytów hipotecznych w I kwartale 2008

1. Oprocentowanie kredytów hipotecznych. Ranking.
2. Gdzie po największy kredyt?
3. Gdzie po najszybszy kredyt?

Część II – Obrót nieruchomościami na rynku wtórnym

1. Wtórny rynek nieruchomości w perspektywie rocznej
2. Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Poznaniu, Gdańsku, Gdyni, Sopocie, Szczecinie, Olsztynie, Lublinie, Łodzi, Białymstoku, Opolu, Katowicach i Toruniu. Zmiany w I kwartale 2008.
3. Drogo, drożej, najdrożej… – gdzie za mieszkanie trzeba zapłacić najwięcej.
4. Szczegółowe dane dotyczące Warszawy, Krakowa, Gdańska, Wrocławia, Poznania, Katowic oraz Łodzi.

Część III – Domy i działki – sytuacja w I kwartale 2008

1. Ceny domów
2. Działki budowlane

Część IV – Wynajem

1. Sytuacja w największych polskich miastach
2. Dane dotyczące kosztów wynajmu w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Gdańsku, Wrocławiu i Katowicach

Część V – Pokoje, stancje

1. Analiza sytuacji w największych polskich miastach

WPROWADZENIE

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.

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.

Aby sprostać rosnącym wymaganiom naszych Użytkowników w I kwartale 2008 roku wprowadzone zostały kolejne innowacje: **MULTIMEDIALNA PREZENTACJA NIERUCHOMOŚCI.** Po raz kolejny wprowadziliśmy nowe rozwiązanie jako **pierwsi na rynku!**

Kierując się zasadą, że ludzie pamiętają zaledwie 10% tego co usłyszą, 20% tego co przeczytają, 30% tego co zobaczą i aż 50% tego co jednocześnie usłyszą i zobaczą, udostępniliśmy w Szybko.pl sposób prezentacji nieruchomości, który łączy w sobie obraz, tekst i dźwięk. **Multimedialna prezentacja** skonstruowana jest z 8 zdjęć animowanych na kilka sposobów, z muzyki wybranej spośród 12 dostępnych ścieżek dźwiękowych oraz z indywidualnych opisów każdego zdjęcia. W ten sposób można wyeksponować atuty nieruchomości i przyciągnąć uwagę potencjalnego kupca do tej a nie innej propozycji.

Kolejną nowością wprowadzoną w I kwartale jest **BAZA RYNKU PIERWOTNEGO**, gdzie znajdą się oferty nowych inwestycji realizowanych przez deweloperów i spółdzielnie z całej Polski.

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

INFROMACJE O RAPORCIE SZYBKO.PL

„Raport Szybko.pl i Expandera" jest analizą sytuacji na wtórnym rynku nieruchomości, która jako pierwsza została udostępniona mediom i Internautom. Dlatego jej autorzy dysponują największą ilością danych. Dzięki nim można obserwować zmiany cen w największych polskich miastach, miesiąc po miesiącu począwszy od października 2005 roku.

Wysoką jakość i wiarygodność prezentowanych danych gwarantuje po pierwsze liczba ogłoszeń na podstawie, których liczone są średnie wartości, ale także jakość ogłoszeń publikowanych w Szybko.pl: eliminowanie ofert powtarzających się, aktualizowanie cen przez oferentów, które znajduje później odzwierciedlenie w bazie danych. Dodatkowo każdorazowo, w trakcie procesu przygotowywania Raportu, eliminowane są błędnie podane wartości. Przy obliczaniu średnich cen mieszkań wyeliminowane są nieruchomości określane jako apartamenty, co gwarantuje iż średnia cena nie jest zawyżana.

Przedstawiana wersja jest **10 edycją „Raportu Szybko.pl i Expandera"**. Raport jest każdorazowo tworzony na podstawie danych archiwizowanych w serwisie, w przypadku I kwartału 2007 bazą do jego powstania było 48 293 ogłoszenia z całej Polski.

„Raport Szybko.pl i Expandera" jest niezwykle obszernym i bogatym źródłem informacji. Żadne inne zestawienie nie obejmuje tak wielu lokalizacji. Dodatkowo raport zawiera dane unikalne np.: o cenach wynajmu mieszkań i stancji.

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 i Expandera" należy pamiętać, iż bazą do jego powstania są tylko i wyłącznie oferty zamieszczone w serwisie www.szybko.pl. Raport nie zawiera danych transakcyjnych, lecz ceny ofertowe. Baza danych jest jednak aktualizowana w momencie gdy ogłoszeniodawca obniża lub podwyższa cenę nieruchomości w serwisie.

Autorami raportu są:
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 *(autorka następujących części raportu: Obrót nieruchomościami na rynku wtórnym oraz Domy i działki)*
Michał Wilczyński – student socjologii, odpowiedzialny za kontakty Szybko.pl z mediami, *(autor Części IV i V raportu)*
Paweł Majtkowski - analityk produktów finansowych w Expanderze – największej firmie doradztwa finansowego w Polsce. *(autor Części I - Rynek kredytów hipotecznych)*

Udziela się zgody na publikowanie całości lub części raportu jedynie pod warunkiem podania nazwy oraz źródła („Raport Szybko.pl i Expandera" bądź informacja: „Dane pochodzą z Raportu Szybko.pl i Expandera". W razie jakichkolwiek pytań lub wątpliwości proszę o kontakt:
Marta Kosińska e-mail: martakosinska@szybko.pl; info@szybko.pl; michal@szybko.pl

Informacje zawarte w poprzednich edycjach „Raportu Szybko.pl i Expandera" wykorzystywane były w następujących mediach:

- ✓ Gazeta Wyborcza
- ✓ Rzeczpospolita
- ✓ Gazeta Prawna
- ✓ Parkiet
- ✓ Puls Biznesu

- ✓ Program Trzeci Polskiego Radia
- ✓ Program Pierwszy Polskiego Radia
- ✓ Radio Tok FM
- ✓ Radio Eska
- ✓ Radio PIN
- ✓ Słowo Polskie Gazeta Wrocławska
- ✓ Dziennik Polski
- ✓ Manager Magazine
- ✓ TVN 24
- ✓ TVN CNBC Biznes
- ✓ TVP 1
- ✓ POLSAT
- ✓ TV Biznes
- ✓ Serwisy internetowe: onet.pl, interia.pl, tvn24.pl, Money.pl, Egospodarka, Muratorplus.pl, Bankier.pl, rnw.pl

LIST MAŁGORZATY ZBIERADY, PREZESA EXPANDER ADVISORS SP. Z O.O.

Szanowni Państwo,

Z przyjemnością przekazuję w Państwa ręce kolejną edycję Raportu Expandera i portalu Szybko.pl, który dokumentuje sytuację na polskim rynku nieruchomości w I kwartale 2008.

Od kilku miesięcy ceny zakupu mieszkań ustabilizowały. Wydaje się, że ten trend będzie w najbliższym czasie kontynuowany. Stabilizacja oznacza, że inaczej niż jeszcze kilka miesięcy temu na rynku znajdziemy sporo czekających na nabywców atrakcyjnych mieszkań i domów.

Zaobserwowaliśmy także „powrót do mieszkań". W zeszłym roku ogromną popularnością cieszyły się działki budowlane wokół wielkich miast, na których samodzielnie można było wybudować dom. Była to bowiem atrakcyjna konkurencja dla drogich mieszkań w samym mieście. Teraz, gdy ceny działek wywindowane nagłym popytem osiągają ceny rzędu kilkuset a nawet kilku tysięcy złotych za metr kwadratowy, do łask znowu wróciły większe mieszkania. Więcej na ten temat przeczytacie Państwo w naszym Raporcie.

Zachęcam do lektury
Małgorzata Zbierada-Tyszkiewicz
Prezes Expander Advisors Sp. z o.o.

CZĘŚĆ I – RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W I KWARTALE 2008

OPROCENTOWANIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH. RANKING

Rośnie oprocentowanie kredytów hipotecznych w złotych. Jednak nie słabnie zainteresowanie Polaków kupowaniem mieszkań na kredyt. Polacy wracają do franków szwajcarskich.

W poniższej tabeli przedstawiamy oprocentowanie przykładowego kredytu mieszkaniowego w największych bankach na rynku. Analizujemy przypadek zakupu mieszkania wartego 400 tys. zł w całości za kredyt. W minionym kwartale rosło oprocentowanie kredytów w złotych, spadło natomiast oprocentowanie pożyczek we frankach.

Oprocentowanie kredytów hipotecznych na dzień 31.03.2008 Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	PLN	Zmiana w ciągu kwartału*	CHF	Zmiana w ciągu kwartału*
BGŻ	7,58%	-0,22%	4,92%	-0,46%
BOŚ	7,28%	0,53%	4,72%	0,34%
BPH	6,98%	0,25%	4,08%	-0,03%
BZ WBK	7,56%	0,56%	4,87%	0,24%
Deutsche Bank PBC	6,73%	1,14%	3,79%	0,36%
Dom	9,54%	-1,49%	4,66%	-2,23%
Fortis Bank	7,22%	0,36%	4,03%	0,03%
GE Money Bank	6,30%	0,45%	4,05%	0,00%
ING Bank Śląski	6,49%	-0,35%	n.d.	n.d.
Invest-Bank	7,96%	0,53%	n.d.	n.d.
Kredyt Bank	6,84%	-0,35%	4,15%	0,00%
Lukas Bank	7,22%	0,62%	4,29%	0,12%
mBank	7,02%	0,38%	4,09%	0,01%
Millennium	6,88%	0,58%	4,06%	-0,13%
MultiBank	7,12%	0,48%	3,69%	-0,19%
Nordea Bank	6,86%	0,13%	3,92%	-0,07%
Pekao	6,66%	0,57%	n.d.	n.d.
PKO BP	7,76%	0,70%	5,05%	0,53%
Polbank	7,26%	0,33%	4,07%	0,08%
Raiffeisen Bank	6,90%	0,60%	4,17%	0,01%
Santander Consumer Bank	7,29%	1,49%	4,55%	0,00%
średnia	**7,18%**	**0,35%**	**4,29%**	**-0,07%**

* stawki na dzień 31.03.2008, zmiana w pkt proc. w relacji do oprocentowania obowiązującego 27.12.2007
n.d. – bank nie oferuje kredytu w CHF

Przyczyną wzrostu oprocentowania kredytów złotowych, były podwyżki stóp procentowych. W pierwszym kwartale Rada Polityki Pieniężnej podnosiła oficjalne stopy aż 3 razy – w styczniu, lutym i marcu. Obecnie podstawowa stopa procentowa jest o 0,75 proc. wyższa niż rok temu. Te podwyżki przełożyły się na wzrost stopy rynkowej WIBOR na podstawie, której obliczane jest oprocentowanie kredytów hipotecznych.

Dlaczego zatem średnie oprocentowanie wzrosło tylko o 0,35 proc? Jest to wynikiem tego, że WIBOR znacząco wzrósł już w IV kwartale 2007 w wyniku samej zapowiedzi kolejnych podwyżek stóp. Dodatkowo banki aktualizują swoje oprocentowanie nie na bieżąco, a w stałych okresach czasu: co miesiąc lub co kwartał. Zgodnie z tym mechanizmem część banków podniesie oprocentowanie kredytów dopiero w kwietniu lub kolejnych miesiącach.

Wspomniany powyżej wzrost oprocentowanie kredytu o 0,35 proc. przełożył się na wzrost miesięcznej raty kredytu na 400 tys. zł na 30 lat o 94 zł. W tym samym czasie rata średniego kredytu we frankach zmniejszyła się o 17 zł.
Jednak pomimo wzrostu oprocentowania kredyty hipoteczne nie tracą popularności. Na koniec lutego według danych NBP hipoteczne zadłużenie Polaków wyniosło prawie 124 mld zł. Jest to o ponad 7 mld zł więcej niż na koniec 2007 roku. Teraz jednak, odmiennie niż w drugim półroczu 2007, większość klientów zaciąga nowe zobowiązania we frankach szwajcarskich. Ten trend na pewno utrzyma się jeszcze przez co najmniej 18 miesięcy. Tyle wynosi minimalny okres, w którym kredyty złotowe mogą zacząć tanieć.

GDZIE PO NAJWIĘKSZY KREDYT?

Dla osoby zaciągającej kredyt ogromne znaczenie, poza oprocentowaniem, ma także kwota, którą bank jest gotowy jej pożyczyć. Różnice pomiędzy poszczególnymi bankami w obliczaniu tzw. zdolności kredytowej są bardzo duże. A rzadko zdarza się niestety tak, że bank oferujący najtańszy kredyt jednocześnie jest gotowy pożyczyć nam najwięcej.

Sprawdziliśmy ile gotowe są pożyczyć dziś banki 4-osobowej rodzinie o sumie stałych dochodów (umowa o pracę na czas nieokreślony) na poziomie 3500 zł netto. Nasza rodzina mieszka w 100-tysięcznym mieście, nie ma innych kredytów i posiada samochód. Za pieniądze z kredytu zamierza kupić mieszkanie o powierzchni 70 m.kw.

Maksymalna kwota kredytu w złotówkach

Bank	Kwota kredytu (tys. zł)
GE Money Bank	338
Raiffeisen Bank	329,4
BZ WBK	326,1
Kredyt Bank	322
Polbank	304,4
Nordea Bank	298,6
Bank Pocztowy	295
Pekao	294,6
Millennium	279,8
PKO BP	272
Fortis Bank	269,1
ING Bank Śląski	265,9
Santander Consumer Bank	264,5
Dominet	259,4
BPH	257,6
Dom (oddział Getin Banku)	250
Lukas Bank	244
BPS	244
Eurobank	238,4

BOŚ	233,1
Nykredit	232,7
mBank	213,6
MultiBank	210,4
Bank BGŻ	204,5

Maksymalna kwota kredytu we frankach

Bank	Kwota kredytu (tys. zł)
Polbank	354,6
BZ WBK	319
GE Money Bank	301
Kredyt Bank	269
Raiffeisen Bank	258,1
Dom (oddział Getin Banku)	250
Nordea Bank	248,8
PKO BP	233
BOŚ	230
Millennium	227,5
Fortis Bank	224,2
Bank BGŻ	219,8
Dominet	216,2
Santander Consumer Bank	205,5
Eurobank	197,9
Lukas Bank	192
Mbank	177,9
MultiBank	175,3

GDZIE PO NAJSZYBSZY KREDYT?

Przedstawiamy wyniki ankiety przeprowadzonej w styczniu 2008 wśród doradców finansowych Expandera, którzy każdego dnia kierują do banków kilkaset wniosków kredytowych swoich klientów.

Według ankiety przeprowadzonej wśród doradców finansowych Expandera najszybszymi bankami, udzielającymi kredytów hipotecznych są GE Money Bank, BGŻ i Pekao SA. Doradców poproszono, by sklasyfikowali banki pod względem szybkości uzyskiwania kredytu jako: szybkie – gdy od momentu złożenia kompletnego wniosku do wypłaty kredytu mija z reguły mniej niż 2 tygodnie, przeciętne – gdy potrzeba na to od 2 do 4 tygodni oraz wolne - gdy zajmuje to ponad miesiąc.

Zebrane informacje posłużyły do stworzenia rankingu szybkich banków. Największa szansa na szybkie uzyskanie kredytu, poza wymienionymi już GE, BGŻ i Pekao jest w Kredyt Banku i Nykredit. Najdłużej natomiast trzeba czekać na kredyt w Polbanku. Otrzymał on przeważającą większość ocen „wolny", dużo więcej niż poprzedzające go w rankingu Santander Consumer Bank, Fortis Bank, mBank i Lukas Bank. W tych bankach trzeba się liczyć z przynajmniej miesiącem oczekiwania na kredyt mieszkaniowy.

Nazwa banku	OCENA
GE Money Bank	Szybkie
BGŻ	
Pekao	
Nykredit	
Kredyt Bank	
Deutsche Bank PBC	Przeciętne
Multibank	
ING Bank Śląski	
Nordea	
BPH	
Millennium	
PKO BP	
Lukas	Wolne
MBank	
Fortis	
Santander Consumer Bank	
Polbank EFG	

Czy banki szybsze to automatycznie także banki pobierające wyższe odsetki? Aby to sprawdzić wyniki ankiety zostały porównane z oprocentowaniem kredytów w poszczególnych bankach. Okazało się, że w przypadku najwolniejszego z banków - Polbanku tak długi okres oczekiwania jest związany z dużą ilością składanych przez klientów wniosków, a to zaś jest efektem atrakcyjnej oferty, przede wszystkim w CHF. Ten bank podchodzi liberalnie do obliczania zdolności kredytowej dla kredytów we frankach. Dzięki temu w szwajcarskiej walucie można dostać kredyt na wyższą kwotę niż w złotych, co jest ewenementem na rynku. Natomiast „szybki" BGŻ oferuje jedno z najwyższych na rynku oprocentowanie kredytów w złotych.

Jednak to, że banki szybkie są drogie, a wolne tanie, nie jest regułą – znajdziemy banki, które szybko obsługują wnioski i jednocześnie mają niskie oprocentowanie. Uznany za jeden z najszybszych – GE Money Bank ma najniższe oprocentowanie kredytów w złotych. Nykredit natomiast oferuje najniższe na rynku oprocentowanie pożyczek hipotecznych.

Czas, w jakim możemy uzyskać kredyt, jest dla większości osób bardzo ważny. W przypadku opóźnienia we wpłatach, oprócz stresu, często konieczne staje zapłacenie odsetek. W skrajnych przypadkach może to również doprowadzić do zerwania umowy przedwstępnej, czyli utraty zaliczki i tym samym szansy nabycia upatrzonego mieszkania. Ponadto jest to istotne przede wszystkim wtedy, gdy trafia się okazja i trzeba szybko wyłożyć pieniądze.

CZĘŚĆ I – OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI NA RYNKU WTÓRNYM

WTÓRNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI W PERSPEKTYWIE ROCZNEJ

Patrząc jedynie na liczby i wskaźniki procentowych zmian cen na wtórnym rynku nieruchomości można by powiedzieć, że na od marca 2007 niewiele się działo. W Krakowie średnia cena metra kwadratowego spadła o 29 złotych, czyli 0,4%, we Wrocławiu wzrosła o 2,3%, w Warszawie o 5,5%, w Poznaniu o 5,9%. W porównaniu z rokiem 2006, kiedy mieszkania drożały nawet po kilkanaście procent miesięcznie, taką skalę wzrostów cen w ciągu 12 miesięcy można uznać za niewielką. Porównywalne z okresem hossy z 2006 są jedynie wskaźniki dotyczące Katowic, gdzie średnia cena od marca 2007 wzrosła o 26,5%.

Wbrew pozorom niewielkie zmiany wskaźników są jednak przejawem tego jak bardzo zmieniła się sytuacja na rynku. Od około 6 miesięcy mamy do czynienia z procesem stabilizowania się cen. Należy to nazwać stabilizacją, a nie tendencją spadkową, ponieważ ceny ulegają fluktuacjom, które można porównać do sinusoidy o niewielkiej amplitudzie lub bardziej prozaicznie do dziecinnej huśtawki. Po jednym, dwóch miesiącach nieznacznych spadków następuje odbicie i cykl się powtarza. Skutkiem tego ceny w chwili obecnej utrzymują się na poziomie porównywalnym z grudniem 2007.

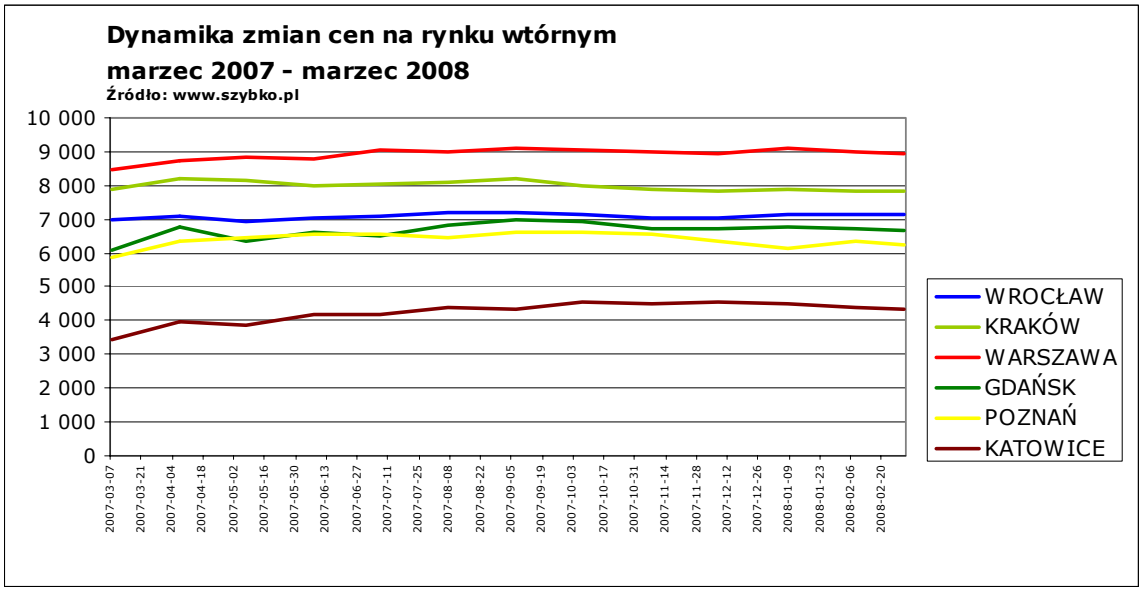
Warto także przeanalizować dane pod kątem różnicy pomiędzy ceną obecną a maksymalną ceną historyczną. We wszystkich lokalizacjach, z wyjątkiem Katowic, maksimum osiągnęły ceny we wrześniu 2007. Ile można było zyskać wstrzymując się z decyzją kupna do marca 2008? Najwięcej zaoszczędziły osoby kupujące mieszkania w Poznaniu, aż 385 złotych na każdym metrze kwadratowym. Porównywalnie bo o 349 złotych za metr tańsze jest mieszkanie w Krakowie, a o 343 w Gdańsku. Znacznie mniej bo o 137 złotych niższe są ceny w Warszawie, a o 82 we Wrocławiu. Zjawisko odkładania decyzji o zakupie do momentu aż ceny spadną jest w chwili obecnej dosyć częste i skutkuje ograniczeniem popytu, a w rezultacie spadkiem cen. Oczywistym jest jednak że zadziała ono w odwrotnym kierunku w momencie, kiedy będą realizowane te „odroczone zakupy": zwiększony popyt może zaowocować wzrostem cen. Z tej perspektywy kluczowa jest odpowiedź na pytanie: kiedy te zakupy nastąpią? Z jednej strony płyną pozytywne informacje o sytuacji gospodarczej, wzroście płac, mocnej pozycji polskiej waluty. Z drugiej strony pojawia się perspektywa wzrostu inflacji a wraz z nią podnoszone przez Radę Polityki Pieniężnej stopy procentowe. Niepokojące są także doniesienia o możliwym światowym kryzysie gospodarczym, wywołanym przez kryzys w Stanach Zjednoczonych. Jeśli nastroje Polaków będą pozytywne, to ustabilizowane ceny i informacje o obniżkach, które pojawiają się w mediach będą bodźcem do zakupów. W ostatnim czasie z rynku napływają sygnały o tym że mieszkania czekają na nabywców i cena transakcyjna jest o 10-15% niższa od ofertowej. W pierwszym momencie wydają się one niepokojące, ale w gruncie rzeczy jest to przecież sytuacja zupełnie normalna i nie należy tego traktować jako złowróżbnych prognoz. Co więcej liczba kredytów udzielonych w 2008 roku wcale nie jest niższa w stosunku do ostatnich miesięcy, a wręcz przekracza oczekiwania kredytodawców.

Godna podkreślenia jest utrwalająca się tendencja szybszego wzrostu cen mieszkań dużych. Średnia zmiana ceny, od marca 2007 roku liczona dla wszystkich 6-ciu miast, wskazuje że najbardziej zyskały na wartości mieszkania 4 pokojowe – 12,8%, 3 pokojowe 10%, a już 2 pokojowe i kawalerki aż o połowę mniej, czyli odpowiednio 6 i 5%. W przypadku Krakowa doszło wręcz do spadku średniej ceny mieszkań niedużych 1 i 2 pokojowych o 0,1% i 3%.

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	GDAŃSK	POZNAŃ	KATOWICE
styczeń 07	6 491	7 656	8 004	5 263	4 940	3 172
luty 07	6 542	7 622	8 091	5 741	5 121	3 305
marzec 07	6 975	7 883	8 469	6 073	5 875	3 414
kwiecień 07	7 101	8 175	8 705	6 760	6 353	3 967

maj 07	6 954	8 153	8 829	6 363	6 468	3 879
czerwiec 07	7 015	8 005	8 809	6 598	6 552	4 188
lipiec 07	7 077	8 066	9 068	6 494	6 546	4 159
sierpień 07	7 176	8 105	9 019	6 828	6 481	4 393
wrzesień 07	7 219	8 203	9 076	6 988	6 604	4 345
październik 07	7 151	7 976	9 069	6 919	6 593	4 562
listopad 07	7 058	7 908	9 013	6 740	6 549	4 501
grudzień 07	7 026	7 839	8 917	6 706	6 350	4 553
styczeń 08	7 153	7 893	9 098	6 758	6 142	4 473
luty 08	7 141	7 829	8 981	6 704	6 365	4 413
marzec 08	7 137	7 854	8 939	6 645	6 219	4 320

Wykres 1. Dynamika zmian cen mieszkań na rynku wtórnym, marzec 2007 – marzec 2008. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera"



SYTUACJA W NAJWIĘKSZYCH POLSKICH MIASTACH

W I kwartale 2008 można by ogłosić swoisty remis: w 3 spośród 6 największych polskich miast zanotowało wzrost średniej ceny, a 3 spadek. W całej „stawce" jest podobnie 7 miast zakończyło kwartał na plusie, 7 na minusie. Sportowa nomenklatura nie oddaje jednak całości obrazu. Już na pierwszy rzut oka widać iż spadki są wyższe niż wzrosty. W Olsztynie średnie ceny na rynku wtórnym są o 5,9% niższe w stosunku do grudnia 2007, w Katowicach 5,1% a w Sopocie 4,3%. Wzrosty wyniosły 3,4% w Białymstoku, 1,9% w Toruniu i 1,6% we Wrocławiu. Jeśli obliczyć zmianę średniej ceny dla wszystkich analizowanych miast to będzie ona ujemna i wynosi 0,81%. Pesymiści ale także realiści powiedzą że jest to ewidentny przejaw tendencji spadku cen nieruchomości i że zapewne kolejne spadki to kwestia czasu. Optymiści, że korekta ceny jest niewielka, a w największych i najważniejszych aglomeracjach ceny jednak minimalnie wzrosły.

Tabela 1. Porównanie dynamiki cen w I kwartale 2007 i 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	I kwartał 2007	I kwartał 2008
Warszawa	7,20%	0,20%
Kraków	9,90%	0,20%
Wrocław	11,00%	1,60%
Gdańsk	13,00%	-0,90%
Poznań	22,80%	-2,10%
Katowice	17,30%	-5,10%

Tabela 2. Procentowy wzrost cen w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	I kwartał 2008
Warszawa	0,20%
Kraków	0,20%
Wrocław	1,60%
Poznań	-2,10%
Gdańsk	-0,90%
Sopot	-4,30%
Gdynia	-0,90%
Łódź	1,30%
Lublin	1,20%
Szczecin	-2,00%
Toruń	1,90%
Olsztyn	-5,90%
Białystok	3,40%
Katowice	-5,10%

W I kwartale 2008 najpoważniejsza zmiana średniej ceny miała miejsce w Sopocie, w marcu metr kwadratowy mieszkania na rynku wtórnym był o 719 złotych tańszy niż w styczniu! Jest to poważna obniżka, szczególnie jeśli weźmie się pod uwagę fakt, iż w sierpniu 2007 średnia cena była bliska poziomu 12 tysięcy złotych. Sopot nadal pozostaje jednak najdroższym polskim miastem. Można przewidywać, iż w sezonie letnim wzrośnie zainteresowanie nieruchomościami w tym kurorcie, co spowoduje szybką reakcję w postaci wzrostu cen ponieważ podaż w przypadku Sopotu jest bardzo ograniczona. Znaczące obniżki miały również miejsce w Olsztynie i Katowicach. W przypadku Katowic I kwartał 2008 jest pierwszym okresem ciągłego, trzymiesięcznego spadku cen. W Olsztynie cena nadal utrzymuje się na poziomie powyżej 5 tysięcy złotych za metr i jest to najdroższe miasto o populacji poniżej 500 tysięcy mieszkańców, co więcej do porównywalnego poziomu cen nadal daleko jest Łodzi. Z drugiej strony Łódź była jedną z niewielu lokalizacji, gdzie w I kwartale ceny rosły z miesiąca na miesiąc. Nadal są jednak dużo niższe niż w miastach o porównywalnej wielkości i w przypadku ożywienia na rynku nieruchomości w Łodzi ceny powinny rosnąć w największym stopniu.

Nadal aktualna pozostaje tendencja szybszego wzrostu cen mieszkań dużych: 4 i 5 pokojowych w porównaniu z kawalerkami i mieszkaniami 2 pokojowymi. Analiza zamian cen w zależności od wielkości mieszkania pokazuje, że w I kwartale 2008 największe spadki cen odnotowały kawalerki: średnio we wszystkich miastach o 3,95%, 2 pokojowe o 2,9%. O 0,78% spadła także cena metra kwadratowego mieszkania 3 pokojowego. De facto w stosunku do mieszkań o innej wielkości cena pozostała bez zmian, ponieważ 0,78% to mniej niż średni spadek cen liczony dla wszystkich

rodzajów mieszkań we wszystkich lokalizacjach. Biorąc pod uwagę fakt iż liczony dla 14 lokalizacji wskaźnik zmiany średniej ceny metra kwadratowego wyniósł -0,8%, tym większą uwagę przykuwa fakt, iż nadal drożeją mieszkania duże. 4 pokojowe o 0,21% a 5 pokojowe o 1,84%, przy czym w Warszawie mieszkania duże zyskały na wartości aż 4%. Jest to efekt ograniczenia (na skutek rosnącego oprocentowania kredytów) możliwości zaciągnięcia kredytów dla osób najmniej zarabiających, które generowały większość popytu na mieszkania. Zjawisko drożejących kredytów nie ma zaś znaczącego wpływu na możliwości zakupowe osób najwięcej zarabiających, co więcej stabilizacja cen mogła zachęcić je do dokonania zakupów.

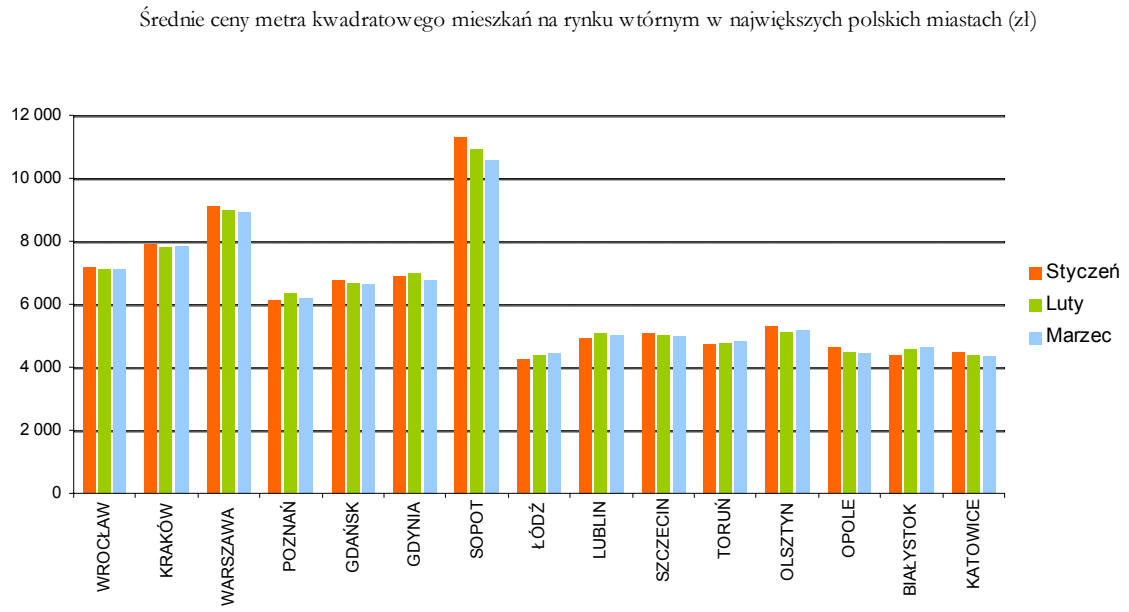
Tabela 3. Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (w zł). Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
Styczeń	7 153	7 893	9 098	6 143	6 758	6 886	11 314
Luty	7 141	7 829	8 981	6 365	6 704	6 969	10 940
Marzec	7 137	7 854	8 939	6 219	6 645	6 763	10 595

Tabela 4. 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
Styczeń	4 232	4 941	5 080	4 742	5 331	4 655	4 408	4 473
Luty	4 396	5 054	5 008	4 797	5 108	4 500	4 564	4 413
Marzec	4 439	5 041	4 952	4 805	5 151	4 453	4 621	4 320

Wykres 2. Zmiany średnich cen metra kwadratowego w I kwartale 2008 w największych polskich miastach. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera"



DROGO, DROŻEJ… NAJDROŻSZEJ – GDZIE ZA MIESZKANIE TRZEBA ZAPŁACIĆ NAJWIĘCEJ?

Lokalizacja, lokalizacja, lokalizacja – te słowa jak mantrę powtarzają agenci, analitycy rynku nieruchomości, dziennikarze i słusznie. To lokalizacja w ogromnej mierze wpływa na to ile warta jest nieruchomość. Różnice w cenach w jednym mieście mogą wynosić kilka, kilkanaście, kilkadziesiąt a nawet kilkaset %. Co więcej nie muszą to być nieruchomości położone na dwóch różnych krańcach miasta. Nawet w ramach jednej dzielnicy, ceny na poszczególnych ulicach bywają bardzo zróżnicowane.

O prawdziwości tej tezy doskonale wiedzą doradcy kredytowi Expandera, spotykający się z osobami kupującymi mieszkania we wszystkich polskich miastach. Na podstawie swoich doświadczeń przygotowali oni ranking najdroższych ulic w poszczególnych miastach. Zaś analiza danych dostępnych w serwisie www.szybko.pl pozwoliła na obliczenie cen i porównanie ich z średnimi cenami w dzielnicy i w mieście.

Najwyższe ceny oraz największe dysproporcje pomiędzy nimi widać, jak zwykle, w Warszawie. W Alei Szucha za metr kwadratowy mieszkania trzeba zapłacić średnio 18 321 złotych. Jest to dwukrotnie więcej niż średnia cena warszawska i o ponad 60% więcej niż w Śródmieściu. Także pozostałe, wybijające się najwyższymi cenami ulice, położone są w warszawskim Śródmieściu i Centrum. Wszystkie 4 adresy to ulice znane niemal każdemu Polakowi, jeśli nie z autopsji to z relacji telewizyjnych, literatury lub lekcji historii. Są to adresy prestiżowe i to decyduje o ich cenie, a nie na przykład wysoki standard nieruchomości czy samego mieszkania.

Podobne są przyczyny wysokich cen na Świętojańskiej w Gdańsku, Królewskiej i Kazimierza Wielkiego w Krakowie czy Piotrkowskiej w Łodzi. Mieszkania na tych ulicach są o 25 do 35% droższe niż w mieście i kilkanaście procent wyższe niż w dzielnicach, gdzie są położone.

W rankingu pojawia się także druga grupa lokalizacji położona poza ścisłym centrum miast, gdzie ceny podyktowane są innymi kryteriami. Świetnym przykładem jest tu Aleja Komisji Edukacji Narodowej na warszawskim Ursynowie. Główną przyczyną, iż ceny mieszkań położonych przy tej arterii (skądinąd dosyć ruchliwej) przekraczają 10 tysięcy za metr i są o 20% wyższe niż średnia warszawska i o 14% niż ursynowska, jest zlokalizowanie wzdłuż Alei KEN stacji metra. Pięciominutowy spacer lub stacja metra pod blokiem to powód dla którego cena może być wyższa nawet o kilkaset złotych w porównaniu z blokiem położonym kilometr dalej. Dodatkowym atutem Al. KEN i Wąwozowej jest standard położonych tam mieszkań i budynków. Większość z nich powstała w ciągu ostatnich 5 do 10 lat.

Walory komunikacyjne to także główny czynnik wpływający na cenę na Grunwaldzkiej w Gdańsku i Grabiszyńskiej we Wrocławiu.

WARSZAWA	
Średnia cena w mieście	8 939
Średnia cena Śródmieście/Centrum	11 536
Al. Szucha	***18 321***
Miodowa	***15 124***
Nowy Świat	***17 314***
Krakowskie Przedmieście	***18 032***
Średnia cena Ursynów	9 270
Al. KEN	***10 604***
Średnia cena Kabaty	10 158

Wąwozowa	***12 402***
KRAKÓW	
Średnia cena w mieście	7 854
Średnia cena Łobzów	8 709
Kazimierza Wielkiego	***10 528***
Wrocławska	***9 792***
Królewska	***9 487***
Średnia cena Prądnik Biały	7 785
Łokietka	***9 488***
WROCŁAW	
Średnia cena w mieście	7 137
Średnia cena Fabryczna	6 572
Grabiszyńska	***7 453***
GDAŃSK	
Średnia cena w mieście	6 645
Świętojańska	***8 923***
Średnia cena Wrzeszcz	6 860
Grunwaldzka	***7 658***
Średnia cena Piecki-Migowo	6 449
Myśliwska	***7 270***
ŁÓDŹ	
Średnia w mieście	4 439
Średnia Centrum	5 152
Piotrkowska	***5 343***
Wierzbowa	***5 244***

SZCZEGÓŁOWE DANE DOTYCZĄCE WARSZAWY, KRAKOWA, GDAŃSKA , POZNANIA, WROCŁAWIA, KATOWIC ORAZ ŁODZI

WARSZAWA

- Średnia cena metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym dla całej Warszawy w marcu spadła poniżej 9 tysięcy i wynosi 8939 złotych

- Kwartalny wzrost cen (ofertowych) wyniósł 0,2%, a od marca 2007 roku (12 miesięcy) 5,5%

- Mieszkania w obrębie Warszawy w cenie poniżej 6 tysięcy za metr należą do przeszłości, z kwartału na kwartał pojawia się mniej takich ofert. W I kwartale 2008 było ich zaledwie 19, były to mieszkania duże 5-6 pokojowe na Pradze, Białołęce i w Wawrze. Nieco ponad 2% to oferty w cenie pomiędzy 6 a 7 tysięcy za metr. Kolejne 15,7% to mieszkania za które trzeba zapłacić od 7 do 8 tysięcy za metr. Największą część ogłoszeń zamieszczonych w serwisie www.szybko.pl stanowią oferty w cenie niższej od średniej dla całego miasta, jest to 37,7% mieszkań. Co więcej liczba ta zwiększyła się o ponad 5% w stosunku do poprzedniego kwartału. O 1,2% spadła liczba ofert w cenie od 9 do 10 tysięcy. Mniej jest także najdroższych, stanowią 16% oferty w porównaniu z 18% w poprzednim kwartale. Warto zaznaczyć, iż większość to mieszkania w cenie poniżej 12 tysięcy za metr (12,6%). Aż 91% z nich jest zlokalizowanych w Centrum, Śródmieściu lub na Mokotowie.

- Zmiana cen mieszkań w zależności od wielkości: kawalerki - 3,19%, 2 pokojowe 1,23%, 3 pokojowe -0,83%, 4 pokojowe -0,01%, 5 pokojowe 4,0%

- W ofercie najwięcej jest mieszkań 2 pokojowych. W szybko.pl jest to 41,3%, mieszkań 3 pokojowych jest około 31,31%. Kawalerek jest prawie 20% (o 2% więcej niż w IV kwartale 2007), mieszkań 4 pokojowych 7%, a dużych 5 pokojowych 1%.

- W I kwartale spadły średnie ceny mieszkań w 10 warszawskich dzielnicach. Najbardziej o 13,7% na Wilanowie, o prawie 6% na Saskiej Kępie. Obniżki dotknęły przede wszystkim dzielnice, gdzie ceny były i są najwyższe: Centrum/Śródmieście, Mokotów, Kabaty. W skali roku nieznaczny spadek o 0,2% nastąpił w przypadku Mokotowa.

- Największe wzrosty średnich cen w ciągu 3 miesięcy miały miejsce na Targówku (5,1%), Bemowie (5,8%) i we Włochach (7,5%)

- W ciągu ostatnich 12 miesięcy najbardziej wzrosły ceny w następujących dzielnicach: Kabaty 11,2%, Ursus 10%, Targówek 8%, Bemowo 7,7%

- Średnia cena powyżej 10 tysięcy za metr utrzymuje się na Kabatach. W Centrum i Śródmieściu jest to ponad 11 500 złotych

- Zwiększyła się liczba dzielnic, gdzie można znaleźć mieszkanie poniżej 8 tys. za metr. Są to: Białołęka, Bródno, Gocław, Tarchomin, Wawer, Targówek.

Tabela 5. Warszawa – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym. I kwartał 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	32	49	69	93	130
średnia cena m2 w zł	9 132	9 115	8 871	8 619	8 632

Tabela 6. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Warszawy w zł I kwartał 2008 Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera"

	I	II	III
Bemowo	8 634	8 470	8 714
Białołęka	7 527	7 367	7 469
Bielany	8 585	8 557	8 544
Bródno	7 501	7 450	7 532
Centrum/Śródmieście	12 048	11 944	11 536
Gocław	7 670	7 464	7 607
Kabaty	10 212	10 087	10 158
Mokotów	9 850	9 684	9 756
Ochota	9 092	9 509	9 488
Praga Północ	7 965	8 190	8 083
Praga Południe	8 125	8 215	8 014
Saska Kępa	9 764	9 762	9 766
Tarchomin	7 812	7 654	7 824
Ursus	8 432	8 368	8 263
Ursynów	8 992	9 042	9 270
Wawer	8 050	7 994	7 805
Wilanów	9 141	9 517	8 757
Włochy	8 216	8 162	8 150

Wola	8 769	8 680	8 698
Żoliborz	9 720	9 725	9 852
Natolin	8 956	8 893	8 788
Targówek	7 384	7 588	7 861

KRAKÓW

- Średnia cena metra kwadratowego na koniec I kwartału 2008 w Krakowie wynosi 7854 złote i jest o 0,2% wyższa od ceny grudniowej (15 złotych).
- W ciągu ostatnich 12 miesięcy średnia cena w Krakowie spadła o 0,4%.
- W I kwartale nieznacznie bo 0,47% zyskały na wartości mieszkania 3 pokojowe i o 1,05% 4 pokojowe. Spadły natomiast średnie ceny mieszkań 1 i 2 pokojowych, odpowiednio o 4,9% i 6,4%.
- Struktura podaży przedstawia się następująco: 20% kawalerki, 41% 2 pokoje, 31% 3 pokoje, 7% 4 pokoje i 1% 5 pokoi.
- W minionym kwartale zwiększyła się liczba mieszkań zdecydowanie tańszych niż średnia dla całego miasta. Pojawiły się oferty poniżej 5 tysięcy za metr, a liczba mieszkań w cenie pomiędzy 5 a 6 tysięcy to około 5,3%.
- W większości dzielnic średnie ceny spadły w ciągu ostatniego kwartału, a od marca 2007 do marca 2008 spadek cen nastąpił w takich dzielnicach jak: Łagiewniki (-3%), Bronowice (-1,7%), Dębniki (-3,4), Bieńczyce (-1,1%)
- Najbardziej wzrosła średnia cena mieszkań położonych na Starym Mieście aż o 11,3% do poziomu 11 889 złotych. Jest to obecnie najdroższa z analizowanych lokalizacji w Polsce.
- Najtańszymi dzielnicami Krakowa są Podgórze i Nowa Huta
- W 6 dzielnicach ceny kształtują się na poziomie poniżej 7 tysięcy

Tabela 7. Kraków – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	30	47	64	86	128
średnia cena m2 w zł	8 112	7 818	7 887	7 761	7 530

Tabela 8. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Krakowa w I kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Kraków	I kwartał 2008
Stare Miasto	11 889
Grzegórzki	8 399
Prądnik Czerwony	7 640
Prądnik Biały	7 785

Łobzów	8 709
Bronowice	8 360
Zwierzyniec	10 103
Dębniki	8 343
Łagiewniki	7 200
Podgórze	7 243
Wola Duchacka	6 517
Prokocim-Bieżanów	6 642
Czyżyny	6 848
Mistrzejowice	6 406
Bieńczyce	6 737
Nowa Huta	6 256

GDAŃSK

- Średnia cena w Gdańsku na koniec I kwartału 2008 wynosi 6645 złotych
- Kwartalny spadek wyniósł 2,2%, co w wartościach bezwzględnych oznacza 135 złotych.
- Od marca 2007 roku średnia cena w Gdańsku wzrosła o 5,9%
- W I kwartale na wartości zyskały mieszkania 5 pokojowe 2,58% i 3 pokojowe 2,49%. Kawalerki i 2 pokojowe potaniały, bez zmian pozostała cena mieszkań 4 pokojowych.
- Ponad 13% ofert jest zdecydowanie tańsza od średniej rynkowej, czyli mniej niż 6 tysięcy za metr. Najwięcej bo 49,5% ogłoszeń ma cenę pomiędzy 6 a 7 tysięcy. Niewiele jest mieszkań znacznie droższych niż średnia rynkowa: 2,6% ofert kosztowało pomiędzy 8 a 9 tysięcy a 4,7% powyżej 9.
- W większości dzielnic w I kwartale ceny uległy obniżeniu, najbardziej, o 6,3% na Przymorzu. Wzrosty odnotowane zostały w następujących lokalizacjach: Chełm, Oliwa, Osowa, Piecki, Wrzeszcz.
- Najdroższymi dzielnicami w Gdańsku pozostają Oliwa, Śródmieście, Brzeźno i Wrzeszcz.
- Od marca 2007 najbardziej wzrosła średnia cena w dzielnicy Osowa – o 35%, Wrzeszcz o 29%, Brzeźno o 25%.

Tabela 9. Gdańsk – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Gdańsk	**1-pok.**	**2-pok.**	**3-pok.**	**4-pok.**	**5-pok.**
średni metraż	32	46	64	83	115
średnia cena m2 w zł	7 047	6 909	6 823	6 426	6 052

Tabela 10. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Gdańska w I kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Gdańsk	**I kwartał 2008**

Brzeźno	6 980
Chełm	6 184
Oliwa	7 592
Orunia	6 363
Osowa	6 581
Piecki	6 449
Przymorze	6 633
Siedlce	6 330
Śródmieście	7 466
Suchanino	6 407
Wrzeszcz	6 860
Zaspa	6 673
Żabianka	6 773

WROCŁAW

- Średnia cena w marcu wyniosła 7137 złotych i jest o 1,6% wyższa niż w grudniu. W ciągu roku ceny wzrosły o 2,3%.

- W I kwartale we Wrocławiu mamy do czynienia ze spadkiem średnich cen mieszkań 4-pokojowych o 1,11% i 2 pokojowych o 2,17%. Ceny kawalerek pozostały w zasadzie bez zmian (+0,15). Zauważalnie zdrożały mieszkania 5 pokojowe o 1,13% w porównaniu z poprzednim kwartałem.

- Struktura oferty mieszkań pozostała bez większych zmian w stosunku do IV kwartału. Najwięcej jest mieszkań 2 pokojowych 45%. Nadal stosunkowo uboga w stosunku do innych miast jest oferta kawalerek – 13%, podczas gdy w Krakowie czy Warszawie jest to około 20%.

- Po raz kolejny zmniejszyła się liczba ofert w cenie poniżej 6 tysięcy. Jest ich obecnie nieco ponad 2% i podobnie jak w innych miastach są to mieszkania duże 5 i 6 pokojowe. O ponad 7% zwiększyła się natomiast oferta mieszkań w cenie pomiędzy 6 a 7 tysięcy. Stało się to kosztem mieszkań droższych w cenie pomiędzy 7 i 8 tysięcy, które w poprzednim kwartale stanowiły większość ogłoszeń serwisu www.szybko.pl.

- W ostatnim kwartale nieznacznie spadły ceny w Śródmieściu o 1,2% i Fabrycznej o 0,9%.

Tabela 11. Wrocław – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	30	48	64	88	97
średnia cena m2 w zł	7 792	7 181	6 809	6 523	6 352

Tabela 12. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Wrocławia w I kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Wrocław	I kwartał 2008

Fabryczna	6 572
Krzyki	7 202
Psie Pole	6 711
Stare Miasto	8 266
Śródmieście	7 009

POZNAŃ

- Średnia cena na koniec I kwartału wyniosła 6219 złotych za metr i była 2,1% niższa niż w grudniu.
- Od marca 2007 roku średnia cena wzrosła o 5,9% czyli 344 złote.
- W I kwartale spadły ceny mieszkań każdej wielkości. Najbardziej bo o prawie 10% staniał metr mieszkania 3 pokojowego.
- W I kwartale w Poznaniu zdecydowanie zmieniła się struktura cenowa oferowanych mieszkań. Ofert poniżej 6 tysięcy za metr jest około 36%, czyli nieznacznie mniej niż w zeszłym kwartale, kiedy było ich ponad 38%. Zdecydowanie, bo o 9%, zwiększyła się jednak podaż mieszkań za 6 do 7 tysięcy. W tym momencie stanowią one ponad 54% poznańskich ogłoszeń serwisu www.szybko.pl. Zmniejszyła się natomiast liczba ofert droższych od średniej dla całego miasta: np. mieszkań w cenie od 7 do 8 tys. w IV kwartale było 12,5%, obecnie jest ich 5,2%.
- W 7 poznańskich dzielnicach średnia cena w I kwartale spadła, w jednej pozostał bez zmian, a w 5 wzrosła. Największe spadki nastąpiły w przypadku Jeżyc (-6,8%) i Łazarza (-5,2%)
- W ciągu ostatnich 12 miesięcy 3 poznańskie dzielnice zanotowały wzrost o ponad ¼. W Centrum cena wzrosła 25,8%, na Starym Mieście o 31,4% i aż o 47,5% na Górczynie.

Tabela 13. Poznań – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	34	47	65	91
średnia cena m2 w zł	6 531	6 516	5 924	5 532

Tabela 14. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Poznania w I kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Poznań	I kwartał 2008
Centrum	6 980
Górczyn	6 106
Grunwald	5 755
Jeżyce	6 060
Łazarz	5 363
Nowe Miasto	7 040
Piątkowo	6 392
Rataje	6 046
Sołacz	6 111

Stare Miasto	7 892
Wilda	6 216
Winiary	5 985
Winogrady	6 328

KATOWICE

- Średnia cena dla Katowic w marcu wynosi 4320 złotych za metr i jest o 5,1% niższa niż w grudniu.

- W stosunku do poprzedniego kwartału 4% wzrosła średnia cena mieszkań 3 pokojowych. Kawalerki staniały o 8% na metrze, a 2 pokoje o 5,6%.

- Najdroższymi dzielnicami Katowic są Koszutka i Śródmieście – ponad 5 tysięcy za metr. Najtaniej można zakupić mieszkanie w dzielnicy Dąb. Cena poniżej 4 tysięcy za metr utrzymuje się w następujących lokalizacjach: Osiedle Witosa, Dąb, Dąbrówka Mała, Giszowiec, Piotrkowice-Ochojec oraz Welnowiec-Józefowiec.

- Nastąpiła zauważalna zmiana struktury cenowej ogłoszeń. Zmniejszyła się liczba ofert w cenie od 4 do 5 tysięcy z 77% do 63%, a pojawiło się więcej mieszkań tańszych. W cenie poniżej 4 tysięcy jest 23% ofert w porównaniu z 11% w IV kwartale.

Tabela 15. Katowice – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	32	46	59	80
średnia cena m2 w zł	4 029	4 331	4 401	4 300

Tabela 16. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Krakowa w I kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Katowice	I kwartał 2008
Bogucice	4 291
Brynów	4 235
Centrum	4 532
Dąb	3 650
Dąbrówka Mała	3 942
Giszowiec	3 954
Koszutka	5 100
Ligota-Panewki	4 032
Os. Paderewskiego	4 652
Os. Tysiąclecia	4 344
Os. Witosa	3 935
Piotrkowice-Ochojec	3 849
Śródmieście	5 004
Welnowiec-Józefowiec	3 951
Zawodzie	4 067

ŁÓDŹ

- Średnia cena w Łodzi na koniec kwartału wynosi 4439 złotych za metr kwadratowy mieszkania z rynku wtórnego. Jest to 1,3% więcej niż w grudniu.

- Po kilku miesiącach spadków cen w I kwartale, zarówno w lutym jak i w marcu średnia cena wzrosła.

- Po raz kolejny nastąpił spadek średniej ceny kawalerki i mieszkania 2 pokojowego. Skutkiem tego jest niespotykana nigdzie indziej struktura cen: metr mieszkania dużego jest droższy niż kawalerki.

- Najdroższymi dzielnicami pozostają Centrum i Śródmieście.

- W ofercie łódzkiej przestały funkcjonować mieszkania w cenie poniżej 3 tysięcy za metr kwadratowy. Wzrosła natomiast liczba ofert w przedziale od 3 do 4 tysięcy. Nadal dominują ceny w zakresie 4-5 tysięcy za metr – w takiej cenie jest ponad 77% ofert.

Tabela 17. Łódź– średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	33	45	65	82
średnia cena m2 w zł	4 017	4 204	4 455	4 400

Tabela 18. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Krakowa w I kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Łódź	I kwartał 2008
Bałuty	4 203
Centrum	5 152
Górna	4 194
Polesie	4 403
Śródmieście	4 605
Widzew	4 451

CZĘŚĆ III – DOMY I DZIAŁKI – SYTUACJA W I KWARTALE

CENY DOMÓW

Na rynku domów jednorodzinnych trudno o jednoznaczną ocenę sytuacji, lecz liczne spadki cen, które nastąpiły przede wszystkim w przypadku najdroższych lokalizacji, wskazują na zahamowanie trwających w 2007 roku wzrostów.

Jednak nie wszystkie ceny uległy obniżeniu. W I kwartale wzrosty nastąpiły w segmencie domów małych do 150 metrów, których ceny całkowite są atrakcyjne/niższe w porównaniu z innymi ofertami. Świadczy to o nadal wysokim popycie na domy. Aż o 19% zdrożały takie domy we Wrocławiu, o 12% w Poznaniu i 11% w Warszawie. Podobna skala wzrostów – 18% wystąpiła w Białymstoku. Nieznacznie bo o 2% wzrosła też cena w Lublinie. Po raz kolejny rekord padł we Wrocławiu: 19% wzrost to realny wzrost ceny o 130 tysięcy złotych. Także zmiana cen w Warszawie i Białymstoku oznacza, że potencjalni nabywcy muszą przygotować o prawie 100 tysięcy więcej niż na koniec 2007 roku. W tym samym czasie w Katowicach, Szczecinie i Łodzi niewielkie domy staniały o około 10%. Spadła też ich cena w Krakowie o 1%. Na skutek ruchów cenowych, które nastąpiły w ciągu ostatnich 3 miesięcy można wyodrębnić dwie grupy miast o porównywalnych poziomach cen: Białystok, Katowice, Szczecin, Lublin i Łódź z cenami poniżej 600 tysięcy oraz Poznań, Kraków i Wrocław. Jak zwykle odrębnym zjawiskiem jest Warszawa, gdzie cena jest ponad dwukrotnie wyższa niż w Katowicach i aż o 30% wyższa niż w kolejnej najdroższej lokalizacji we Wrocławiu.

Tabela 19. Średnia cena domu o powierzchni do 150 metrów w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Warszawa	około 1 050 000
Wrocław	około 800 000
Kraków	około 700 000
Poznań	około 630 000
Białystok	około 520 000
Katowice	około 440 000
Szczecin	około 590 000
Lublin	około 500 000
Łódź	około 560 000

Tabela 20. Średnia cena domu o powierzchni do 150 metrów w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Warszawa	około 1 050 000
woj. mazowieckie	około 450 000
miejscowości podwarszawskie	około 610 000

Tabela 21. Średnia cena domu o powierzchni do 150 metrów Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	IV KWARTAŁ 2007	I KWARTAŁ 2008
Warszawa	około 945 000	około 1 050 000
Wrocław	około 670 000	około 800 000
Kraków	około 710 000	około 700 000
Poznań	około 565 000	około 630 000

Białystok	około 440 000	około 520 000
Katowice	około 490 000	około 440 000
Szczecin	około 651 000	około 590 000
Lublin	około 490 000	około 500 000
Łódź	około 613 000	około 560 000

O ewidentnym zahamowaniu wzrostu cen można mówić w przypadku domów od 230 do 300 metrów kwadratowych. W trzech miastach, gdzie ceny wynoszą ponad 1 milion złotych, w I kwartale tego roku nastąpiły spadki. W Warszawie taki dom jest tańszy o 5%, we Wrocławiu o 9%, a w Krakowie o 4%. W Krakowie duże domy tanieją już drugi kwartał z rzędu, po tym jak osiągnęły wartość około 1 200 000 złotych. Wydaje się więc, że 1 milion to maksymalna kwota, którą kupujący są gotowi przeznaczyć na dom w stolicy Małopolski. W przeciwieństwie do Krakowa w Poznaniu domy nadal drożały, tak iż na dzień dzisiejszy niemal osiągnęły poziom 1 miliona. I także w tym przypadku jest to najprawdopodobniej pułap, który zahamuje dalszy wzrost cen.
Innymi miastami, gdzie wzrosły ceny domów są Białystok, Szczecin i Lublin, odpowiednio o 7,9%, 3,5% i 9,38%. W Łodzi ceny pozostały bez zmian, a w Katowicach spadły o 4%. W przypadku domów od 230 do 300 metrów także wyodrębniły się dwie grupy cenowe: Wrocław, Kraków, Poznań i „dobijająca" do nich Łódź, a w drugiej grupie: Białystok, Katowice, Szczecin i Lublin.
Można przewidywać, iż w ciągu najbliższych miesięcy ceny w pierwszej wymienionej grupie pozostaną na poziomie od 950 000 do 1 100 000 złotych, w drugiej natomiast pomiędzy 700 a 850 tysięcy.
Zależności pomiędzy cenami mieszkań i domów, jako różnych segmentów tego samego rynku są oczywiste. Najlepszym przykładem był wzrost zainteresowania kupnem domów po tym jak drastycznie wzrosły ceny mieszkań. W ostatnim czasie mamy do czynienia z odwróceniem tego mechanizmu. Ponieważ drastycznie wzrosły koszty kupna domów zwiększyło się zainteresowanie dużymi mieszkaniami. Symptomem tego jest wzrost cen mieszkań największych: 4 i 5 pokojowych, przy stabilizacji a nawet spadkach cen średnich. Wysokie, już dziś a mimo to nadal rosnące, ceny domów oraz ziemi z pewnością ograniczą popyt na te nieruchomości. Dodatkowo część popytu będzie się przenosić do segmentu dużych mieszkań. Te czynniki a także zwiększająca się liczba budowanych i oddawanych do użytku domów będą wpływały na stabilizację cen.

Tabela 22. Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Warszawa	około 1 670 000
Wrocław	około 1 050 000
Kraków	około 1 060 000
Poznań	około 980 000
Białystok	około 750 000
Katowice	około 720 000
Szczecin	około 880 000
Lublin	około 700 000
Łódź	około 900 000

Tabela 23. Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Warszawa	około 1 670 000
woj. mazowieckie	około 715 000
miejscowości podwarszawskie	około 1 105 000

Tabela 24. Średnia cena domu o powierzchni od

230 do 300 metrów w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Poznań	około 980 000
woj. wielkopolskie	około 660 000

Tabela 25. Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Wrocław	około 1 050 000
woj. dolnośląskie	około 515 000

Tabela 26. Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Kraków	około 1 060 000
woj. małopolskie	około 600 000

Tabela 27. Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	IV KWARTAŁ 2007	**I KWARTAŁ 2008**
Warszawa	około 1 750 000	około 1 670 000
Wrocław	około 1 150 000	około 1 050 000
Kraków	około 1 100 000	około 1 060 000
Poznań	około 920 000	około 980 000
Białystok	około 695 000	około 750 000
Katowice	około 750 000	około 720 000
Szczecin	około 850 000	około 880 000
Lublin	około 640 000	około 700 000
Łódź	około 900 000	około 900 000

DZIAŁKI BUDOWLANE

Mimo iż już na koniec 2007 roku działki w największych polskich miastach osiągnęły ceny, które przyprawiają o zawrót głowy, to jednak I kwartał nowego roku przyniósł dalszy wzrost cen średnich. Ceny minimalne nie zmieniły się znacznie: w Warszawie są niższe o 24 w porównaniu z IV kwartałem 2007, w Krakowie są niższe o symboliczną złotówkę, w Poznaniu wzrosły o 10 złotych, we Wrocławiu o 11 i w Gdańsku o 20. Wzrost cen średnich jest więc przede wszystkim efektem ruchów cenowych, które nastąpiły w segmencie działek najdroższych. Maksymalna cena działki budowlanej, dostępnej w serwisie www.szybko.pl w Warszawie jest obecnie wyższa o 600 złotych w porównaniu z końcem 2007 roku. Znacznie, ponieważ aż o 400 złotych wyższe są maksymalne ceny we Wrocławiu, o 385 w Poznaniu , o 80 złotych w Krakowie. Jedynie Gdańsk odnotował spadek cen maksymalnych z 800 do 700 złotych za metr. Efektem tego są zmiany średnich cen liczonych dla każdego z miast. Najniższy 10% wzrost średniej ceny metra kwadratowego działki budowlanej odnotował Gdańsk. We Wrocławiu cena wzrosła o 13%, w Krakowie o 14%. W Warszawie kolejny 18% wzrost spowodował, że obecnie średnia dla stolicy przekroczyła 1000 złotych za metr kwadratowy. Aż o 38% wzrosła średnia cena w Poznaniu, w efekcie wynosi 429 złotych, czyli więcej niż w Krakowie czy Wrocławiu. Jest to skutek pojawienia się na rynku sporej liczby działek w cenie ponad 700 złotych za metr, czyli powyżej średniej z zeszłego kwartału. Nastąpiła sytuacja zgodna z prognozami z zeszłego kwartału. Wynikła ona między innymi z faktu, iż w Poznaniu zaledwie 13,7% obszaru miasta posiada plany zagospodarowania przestrzennego, co oznacza że podaż ziemi jest niewielka.

Oferta działek budowlanych dostępna w Szybko.pl jest bogatsza z miesiąca na miesiąc. Od września 2008 wzrosła o 30%. Wzrost liczby ofert świadczy o tym, że dla sprzedających, ceny są już na tyle atrakcyjne, iż decydują się wystawić swoje tereny na sprzedaż. Nie są jednak skłoni do obniżania stawek, a wręcz nadal je windują. W mojej opinii na rynku ziemi mamy już do czynienia z sytuacją analogiczną jak w przypadku mieszkań – ziemia jest już tak droga, że popyt został bardzo ograniczony. Sprzedający nie są skłonni obniżać cen, mogą czekać na nabywców, wiedząc że o działki budowlane jest bardzo trudno.

W nieodległej przyszłości naturalnie ograniczony popyt, ale przede wszystkim zwiększenie podaży dzięki liberalizacji prawa powinny wpłynąć na stabilizację cen, a nawet spadki w mniej atrakcyjnych lokalizacjach.

Poniższe ceny są wyliczone na podstawie ogłoszeń o sprzedaży **działek budowlanych poniżej 5000 m2** z www.szybko.pl

Tabela 28. Przykładowe ceny działek w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"		średnia cena metra kwadratowego	średni metraż działki
WARSZAWA	od 330 do 3600	1030	1 530
KRAKÓW	od 79 do 1420	385	1 682
WROCŁAW	od 90 do 1300	306	1 430
GDAŃSK	od 150 do 700	344	1 395
POZNAŃ	od 90 do 1150	429	1 530

Okolice Warszawy

W miejscowościach podwarszawskich ceny ziemi nie prezentowały w I kwartale jednorodnej tendencji. W Konstancinie i Babicach średnie ceny spadły o 5 i 1%. Jednocyfrowe wzrosty miały miejsce w Piasecznie (2%), Błoniach (7%), Łomiankach (7%) i Lesznowoli (7%). Ale w kilku lokalizacjach ceny wzrosły o 20 i więcej procent, czyli bardziej niż w samej Warszawie. Były to Izabelin, Józefów i Milanówek, czyli miejscowości należące do grupy droższych podwarszawskich lokalizacji. Wysoki wzrost w Izabelinie spowodował iż w tym momencie ceny są tu porównywalne z gruntami w mieście.

Tabela 29. Ceny działek w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"		
	Zakres cenowy	**Ceny średnie**
Babice Stare	od 114 do 803	431
Błonie	od 50 do 350	160
Izabelin	od 465 do 1000	795
Jabłonna	od 160 do 400	284
Józefów	od 330 do 680	512
Komorów	od 200 do 680	442
Konstancin Jeziorna	od 230 do 920	420
Legionowo	od 120 do 430	290
Lesznowola	od 200 do 560	340
Łomianki	od 180 do 1200	620
Marki	od 220 do 720	485
Milanówek	od 185 do 425	343
Otwock	od 120 do 500	260
Piaseczno	od 100 do 790	308

CZĘŚĆ IV - WYNAJEM

KOSZTY WYNAJMU MIESZKAŃ – I KWARTAŁ 2008

Pierwszy kwartał 2008 roku, na rynku wynajmu okresem stabilnym, z dwoma wyjątkami. Podobnie jak w poprzednim kwartale należał do nich Gdańsk. Po spektakularnych wzrostach cen wynajmu w IV kwartale, nastąpił powrót do wcześniejszych cen i największy w tym kwartale spadek – koszty wynajmu kawalerek obniżyły się o 11,8 % (w poprzednim kwartale, gdańskie kawalerki ustanowiły największy wzrost cen na rynku). Duże zmiany, jednak w przeciwną stronę niż w stolicy Trójmiasta, dotyczą mieszkań 2- i 3-pokojowych w Katowicach – tam ceny wzrosły odpowiednio o 13,5% i 24%. W podsumowaniu całego kwartału uwagę zwraca również Kraków – które jako jedno z najdroższych miast Polski, zanotowało spadek we wszystkich kategoriach mieszkań. Począwszy od 3,5% spadku cen mieszkań 2-pokojowych, a skończywszy na 15 % spadku cen wynajmu mieszkań 4-pokojowych.

Po zmianach cen można zauważyć, że nie spada zainteresowanie mieszkaniami dużymi 4- i więcej pokojowymi. Ceny wynajmu tych lokali w ciągu pierwszych 3 miesięcy 2008 roku nie spadły, jak to miało miejsce w przypadku mniejszych mieszkań w kilku lokalizacjach, a nawet jak np. we Wrocławiu i w Krakowie zanotowały wzrost. Może to świadczyć o nowym trendzie na rynku: zwiększeniu popytu na większe lokale.

W porównaniu do I kwartału 2007 roku, można mówić o stabilnych cenach wynajmu w największych polskich miastach. Początek poprzedniego roku był okresem wzrostów cen wynajmu, co było spowodowane wyeliminowaniem pewnej grupy spośród osób kupujących mieszkanie i przeniesienie tego popytu na rynek najmu.

Tabela 30. Ceny wynajmu mieszkań w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
WROCŁAW	1269	1751	2352	3000
KRAKÓW	1 100	1 578	2 028	3 065
WARSZAWA	1 399	1 930	2 606	3 820
GDAŃSK	1 140	1 451	2 100	2 350
POZNAŃ	1000	1 345	1 700	2 183
KATOWICE	993	1 389	1 985	2 100

Tabela 31. Średnie powierzchnie mieszkań do wynajęcia w I kwartale 2008 mierzone w m2. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
WROCŁAW	33	51	68	92
KRAKÓW	32	48	67	97
WARSZAWA	32	50	73	99
GDAŃSK	33	49	65	95
POZNAŃ	32	49	72	98
KATOWICE	31	49	70	94

SZCZEGÓŁOWE DANE DOTYCZĄCE WARSZAWY, KRAKOWA, GDAŃSKA , POZNANIA, WROCŁAWIA, KATOWIC.

WARSZAWA

W stolicy pierwszy kwartał 2008 r. w porównaniu do IV kwartału 2007, minął pod znakiem spadków cen we wszystkich kategoriach mieszkań, nawet w popularnych w innych częściach kraju, mieszkaniach 4-pokojowych.. To właśnie w tym segmencie rynku miały miejsce największe spadki Warszawy – ponad 19%. Ceny spadły dość znacznie również w przypadku mieszkań 2-pokojowych – o 8,5% w stosunku do końca IV kwartału 2007. Przypadku kawalerek i mieszkań 3-pokojowych, spadki cen nie były tak duże – odpowiednio 1,4% i 3 %.

Tabela 32. Średnie ceny wynajmu mieszkań w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

WARSZAWA	I	II	III
1-POKOJOWE	1 380	1429	1 400
2-POKOJOWE	1 941	1 980	1 892
3-POKOJOWE	2 624	2 800	2 779
4-POKOJOWE	3 628	3 870	3 214

Analizując ceny wynajmu mieszkań w poszczególnych dzielnicach można zauważyć prawie niezmienioną od kilku kwartałów czołówkę cenową. Przeciętnie najdroższe są Centrum/Śródmieście, na drugim miejscu niezmiennie Mokotów, i jedynie na trzecim miejscu podium miała miejsce zmiana, Usynów ustąpił miejsca dla Żoliborza.
Żoliborz swoją pozycje na podium stolicy zawdzięcza głownie wzrostom cen wynajmu kawalerek. W porównaniu do IV kwartału 2007, kawalerki zdrożały średnio o ponad 27% - co jest jednocześnie największym wzrostem cen wynajmu w Warszawie w I kwartale. W pozostałych kategoriach mieszkań w tej dzielnicy koszty najmu nie zmieniły już tak drastycznie – ceny mieszkań 2-pokojowych pozostały bez zmian, a 3-pokojowe zdrożały o 5%.
Bardzo duży wzrost cen wynajmu kawalerek miał również miejsce na Białołęce. Tam ceny wzrosły z poziomu 1100 zł w IV kwartale 2007, do 1386 zł w I kwartale 2008 – wzrost o 26%. Jest to zarazem ostatni tak duży skok cen w stolicy.
Rekord spadków w Warszawie, również należy do kawalerek – najmniejsze mieszkania na Targówku staniały o 16,8% w stosunku do IV kwartału 2007 roku. Wygląda na to, że ceny na Tarchominie, po ogromnych skokach na koniec 2007 roku, wracają do poprzedniego poziomu. Może o tym świadczyć chociażby spadek cen wynajmu mieszkań 2-pokojowych, o ponad 7 %. Dość pokaźne spadki również dotknęły ceny mieszkań 2-pokojowych na Bemowie i Gocławiu – odpowiednio o 16,1% i 14,5% w stosunku do IV kwartału 2007.

Tabela 33. Ceny wynajmu mieszkań w dzielnicach Warszawy w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-POK.	2-POK.	3-POK.
Bielany	1 226	1 774	2 293
Białołęka	1 386	1 571	2 094
Bemowo	1 533	1 771	2 588
Centrum/Śródmieście	1 543	2 498	3 237
Gocław	1 400	1 616	2 000
Kabaty	1 691	2 175	2 705
Mokotów	1 575	2 253	3 218
Ochota	1 400	2 299	3 459
Praga Północ	1 292	1 837	2 241
Praga Południe	1 335	1 883	2 388
Targówek	1 116	1 621	2 728

Tarchomin	1 216	1 588	2 100
Ursus	1 312	1 782	1 950
Ursynów	1 677	2 057	2 795
Wola	1 439	2 013	3 473
Żoliborz	1 697	2 193	3 089

KRAKÓW

Stolica Małopolski jako jedyne miasto z 6 głównych miast Polski, zanotowała spadki cen wynajmu wszystkich rodzaju mieszkań. Jest to pierwsza tego typu sytuacja od dłuższego czasu. Spadki cen w Krakowie były dość znaczne. Najmniej staniały mieszkania 2-pokojowe, o 3,5% w stosunku do IV kwartału poprzedniego roku, w podobnym stopniu spadły ceny wynajmu mieszkań 3-pokojowych. Największe spadki cen objęły dwie skrajane kategorie mieszkań – kawalerki i mieszkania 4-pokojowe. Dla nich ceny spadły o 7,8% i 15 % w porównaniu do IV kwartału 2008 r.

Tabela 34. Średnie ceny wynajmu mieszkań w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

KRAKÓW	**I**	**II**	**III**
1-POKOJOWE	1087	1121	1 086
2-POKOJOWE	1 576	1 583	1 500
3-POKOJOWE	2 005	1 945	2 050
4-POKOJOWE	2 830	2 793	2 628

Analizując ceny w poszczególnych dzielnicach bardzo wyraźnie widać, że w porównaniu do IV kwartału 2007 roku, Kraków zanotował aż spadek cen aż w 35 kategoriach (lokalizacja + wielkość mieszkania). Najbardziej spały ceny wynajmu mieszkań 3-pokojowych na Woli Duchackiej – 21,7%, oraz kawalerek w Łagiewnikach – 22%. Natomiast największe wzrosty miały miejsce w przypadku kawalerek na Zwierzyńcu – zrost o 35,8% w porównaniu do końca 2007 roku, oraz mieszkań 3-pokokojowych w Mistrzejowice - 15,2%.
W analizie kwartalnych, procentowych zmian cen wyraźnie widać, że największe skoki (zarówno wzrosty jak spadki cen wynajmu) w Krakowie mają miejsce w przypadku kawalerek i mieszkań 3-pokojowych. Sytuacja cenowa mieszkań 2-pokojowych jest w miarę stabilna.

Tabela 35. Ceny wynajmu mieszkań w dzielnicach Krakowa w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-POK.	**2-POK.**	**3-POK.**
Stare Miasto	1 172	2 116	3 201
Grzegórzki	1 168	1 555	1 991
Prądnik Czerwony	1 100	1 569	1 830
Prądnik Biały	1 093	1 548	1 650
Łobzów	1 140	1 695	2 370
Bronowice	969	1 779	2 163
Zwierzyniec	1 358	1 704	2 060
Dębniki	1 283	1 610	1 981
Łagiewniki	1 002	1 579	1 815
Wola Duchacka	1 051	1 454	1 686
Prokocim-Bieżanów	990	1 170	1 730
Podgórze	996	1 536	1 913
Czyżyny	975	1 527	2 098
Mistrzejowice	1 150	1 300	1 886
Bieńczyce	900	1 300	1 490
Nowa Huta	996	1238	1 488

WROCŁAW

Wrocław również dosięgły spadki cen. Jednak nie były duże – można je raczej nazwać korektami rzędu 2-3 % w skali kwartału. Jedynie koszty wynajmu kawalerek wzrosły o 7,5%. Warto jednak zwrócić uwagę na pewne tendencje na wrocławskim rynku. Z miesiąca na miesiąc mieszkania 1- i 2-pokojowe systematycznie taniały, natomiast mieszkania 3 i 4-pokojowe systematycznie drożały. Może to prognozować dalsze wzrosty kosztów wynajmu tego rodzaju mieszkań.

Tabela 36. Średnie ceny wynajmu mieszkań w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

WROCŁAW	I	II	III
1-POKOJOWE	1 291	1 330	1 317
2-POKOJOWE	1 758	1 749	1 725
3-POKOJOWE	2 351	2 421	2 290
4-POKOJOWE	2 736	2 820	3 000

Tabela 37. Średnie ceny wynajmu mieszkań w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1 pok	2 pok	3 pok
Fabryczna	1 275	1 726	2 095
Krzyki	1 252	1 854	2 451
Psie Pole	1 236	1 686	2 050
Stare Miasto	1 500	2 046	2 710
Śródmieście	1 355	1 781	2 300

POZNAŃ

Sytuacja na rynku wynajmu mieszkań w Poznaniu jest kontynuacją tego, co miało miejsce w IV kwartale 2007 roku – spadków cen. Kawalerki staniały o 3,5 %, podobnie mieszkania 4-pokojowe, a 3-pokojowe staniały o 10%. W porównaniu do IV kwartału 2007, nie zmieniła się zaś cena mieszkań 2-pokojowych. Jednak podobnie jak w przypadku Wrocławia, należy zwrócić uwagę na rosnące w kolejnych miesiącach I kwartału koszty najmu mieszkań 4-pokojowych. Po spadku który miał miejsce w styczniu w stosunku do grudnia 2007 i w związku z tym, iż nadal nie osiągnęły poziomu zeszłorocznego można spodziewać się ich dalszego wzrostu w nadchodzących miesiącach.

Tabela 38. Średnie ceny wynajmu mieszkań w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

POZNAŃ	I	II	III
1-POKOJOWE	1 032	919	959
2-POKOJOWE	1 386	1 371	1 334
3-POKOJOWE	1 723	1 745	1630
4-POKOJOWE	2 220	2 275	2 362

KATOWICE

W I kwartale 2008 roku Katowice, jako jedyne, mogą pochwalić się, iż nie dotknął ich spadek cen wynajmu mieszkań. Można pokusić się o stwierdzenie, że Katowice systematycznie starają się „dogonić" pozostałe miasta pod względem poziomu cen – stąd systematyczny i utrzymywany od 2 kwartałów wzrost kosztów najmu. Najbardziej podrożał wynajem kawalerek – o 13,3%. Mieszkania 2-pokojowe zdrożały o 11%, a mieszkania 3-pokojowe o 8%.

Tabela 39. Średnie ceny wynajmu mieszkań w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
KATOWICE	**I**	**II**	**III**
1-POKOJOWE	1091	974	939
2-POKOJOWE	1391	1347	1 346
3-POKOJOWE	1888	1830	1 833

GDAŃSK

Po bardzo dużych wzrostach cen wynajmu kawalerek w poprzednim kwartale, nadszedł czas na weryfikacje tych cen przez rynek. Zaowocowało to ok. 11% spadkiem cen tych mieszkań, i przerwało falę wzrostów która trwała od połowy 2007 roku. Również pozostałem rodzaje mieszkań w Gdańsku zanotowały obniżenie kosztów wynajmu. Ceny mieszkań 2-pokojowych spadły o 5,2 %, natomiast ceny mieszkań 3-pokojowych o 8 % w porównaniu do IV kwartału 2007 roku.

Tabela 40. Średnie ceny wynajmu mieszkań w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
GDAŃSK	**I**	**II**	**III**
1-POKOJOWE	1 260	1 200	1 190
2-POKOJOWE	1 410	1 522	1 434
3-POKOJOWE	2 046	1 920	2 071

CZĘŚĆ V – POKOJE I STANCJE

KOSZTY WYNAJMU STANCJI - ANALIZA SYTUACJI W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH

W I kwartale 2008 roku, zamieszczono w sumie ponad 3 258 ogłoszeń o wynajmie stancji i pokoi – jest to ponad tysiąc ofert więcej niż w poprzednim kwartale. Większa ilość ofert związana jest z rosnącym na przełomie semestrów (który przypada na miesiące styczeń-luty), zainteresowaniem tą formą lokum do wynajęcia. Jest ona najpopularniejsza i zdominowana przez studentów.

Tabela 41. Średnie ceny wynajmu pokoju w największych miastach Polski z podziałem na miesiące. Źródło 'Raport Szybko.pl i Expandera'

	I	II	III
WROCŁAW	511	476	532
KRAKÓW	518	556	550
WARSZAWA	594	590	615
GDAŃSK	548	510	500
POZNAŃ	436	428	447
KATOWICE	354	353	343
ŁÓDŹ	466	430	417

W 3 spośród analizowanych miast wzrost cen wynajmu stancji utrzymywał się regularnie przez cały I kwartał – mowa tu o Wrocławiu, Krakowie i Warszawie – czyli de facto, o czołówce najdroższych miast pod względem wynajmu mieszkania, stancji lub pokoju.
Sytuacja ta jednak ma miejsce tylko, jeśli analizuje się ceny w jednym kwartale. Przyrównując do średnich cen w IV kwartale 2007 roku, w większości miast miała miejsce korekta, lub nawet spadek cen wynajmu pokoi. Największy spadek miał miejsce w Warszawie, gdzie w porównaniu do końca IV kwartału 2007, w marcu 2008 roku, ceny były średnio 22% niższe, a w Łodzi o 12,6% niższe.

Największy wzrost średnich cen w I kwartale miał miejsce w Olsztynie, gdzie pokoje zdrożały o 21,6% w stosunku do średnich z ostatniego kwartału 2007 roku. Wysoki wzrost miał również miejsce w Częstochowie – 15%, oraz Gdańsku – 10,4%.

Tabela 42. Średnie ceny wynajmu pokoi i stancji w Polsce w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	Cena pokoju
Bydgoszcz	383
Częstochowa	307
Gdańsk	519
Katowice	350
Kraków	541
Lublin	353
Łódź	437
Olsztyn	399
Poznań	437
Szczecin	370
Rzeszów	310
Toruń	375
Wrocław	506
Warszawa	599

WARSZAWA

W Warszawie nadal mamy do czynienia ze wzrostem kosztów wynajmu pokoi w większości dzielnic. W IV kwartale 2007 , na 15 analizowanych dzielnic, pięć przekroczyło próg 600 złotych miesięcznie za pokój. W I kwartale było to już 9 dzielnic – z czego dwie przekroczyły kolejną granicę – 700 zł miesięcznie (Centrum/Śródmieście oraz Kabaty). Jednak w tych 2 dzielnicach, było to efektem stabilnego, systematycznego wzrostu cen. Największy skok w porównaniu do poprzedniego kwartału, miał miejsce w Ursusie – 12,8%. Największe spadki w I kwartale należą ex-equo do 3 dzielnic – Mokotowa, Bemowa i Bielan – o około 3,2 %.
Najdroższe dzielnice stolicy pod względem wynajmu pokoi to Centrum/Śródmieście, Kabaty i Gocław. Najtańsze zaś to Targówek, Ursus i Tarchomin.

Tabela 43. Średnie ceny wynajmu pokoi w dzielnicach Warszawy w I kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Warszawa	Cena pokoju
Bemowo	578
Bielany	528
Centrum/Śródmieście	711
Gocław	693
Kabaty	700
Mokotów	622
Ochota	600
Praga Północ	558
Praga Południe	609
Tarchomin	520
Targówek	512
Ursus	520
Ursynów	635
Wola	600
Żoliborz	610

KRAKÓW

Średnia cena wynajmu stancji dla całego Krakowa utrzymała się na nieco tylko niższym poziomie niż w ostatnim kwartale 2007 roku. Analizując jednak poszczególne miesiące I kwartału 2008, można zauważyć, że w stolicy Małopolski miał miejsce systematyczny wzrost cen, z niewielką korektą w marcu.
Porównując ceny w dzielnicach zauważalne są spadki cen w niemal wszystkich analizowanych lokalizacjach. Najbardziej spadły ceny w Nowej Hucie – 15%, oraz w Prądniku Białym i na Woli Duchackiej – o 10%. Największe wzrosty miały z kolei miejsce w Prądniku Czerwonym – 12,5% oraz na Bronowicach – 10,5%.

Tabela 44. Koszty wynajmu pokoju w Krakowie w I kwartale 2008. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera"

Kraków	Cena pokoju
Stare Miasto	717
Grzegórzki	670

Prądnik Czerwony	521
Prądnik Biały	532
Łobzów	590
Bronowice	600
Zwierzyniec	660
Dębniki	661
Łagiewniki	518
Wola Duchacka	526
Prokocim-Bieżanów	610
Podgórze	591
Czyżyny	545
Mistrzejowice	518
Bieńczyce	460
Nowa Huta	443

WROCŁAW

Po spadku cen wynajmu stancji we Wrocławiu w IV kwartale 2007 roku, przyszedł czas na wzrosty. W porównaniu do końca IV kwartału, pod koniec I kwartału ceny pokoi wrocławskich były wyższe średnio o 22,6% - co stanowi jeden z największych wzrostów podczas ostatniego kwartału.
Rynek we Wrocławiu był dość niestabilny – po wzroście cen w styczniu w porównaniu do grudnia, w lutym nastąpiło dość spore obniżenie cen, a następnie ich ponowny wzrost, do wyższego poziomu niż osiągnięty w styczniu.
Najbardziej w I kwartale zdrożały pokoje w Centrum i w Fabrycznej – o 13,7 i 12,8%

Tabela 45. Koszty wynajmu pokoju we Wrocławiu I kwartał 2008. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera"

Wrocław	**Cena pokoju**
Centrum	549
Fabryczna	600
Krzyki	489
Psie Pole	427
Stare Miasto	690
Śródmieście	559

POZNAŃ

Porównując koniec I kwartału 2008 z końcem IV kwartału 2007 w Poznaniu wynika, że ceny na początku 2008 roku, były wyższe średnio prawie o 5%. Najbardziej spadły ceny na Łazarzu – o 13,7%. Duży, ponad dziesięcioprocentowy spadek miał miejsce na Wildze.
Nie obyło się jednak bez wzrostów cen. Najbardziej w Poznaniu zdrożał wynajem pokoju na Górczynie – o 15,6%, oraz na Sołaczu – o 12,4%.

Tabela 46. Koszty wynajmu pokoju w Poznaniu IV kwartale 2008. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera"

Poznań	**Cena pokoju**

Centrum	443
Górczyn	520
Grunwald	453
Jeżyce	426
Łazarz	440
Nowe Miasto	482
Piątkowo	441
Sołacz	416
Stare Miasto	450
Wilda	415
Winogrady	462