

RAPORT

Szybko.pl i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego



Analiza wtórnego rynku nieruchomości

Ceny mieszkań w lipcu 2010.

Działki rekreacyjne

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

W SKRÓCIE:

- *Zmiany cen, które nastąpiły w lipcu 2010 potwierdzają brak stałej tendencji na polskim rynku nieruchomości. W czerwcu średnie ceny ofertowe wzrosły o 0,8%, natomiast w lipcu wskaźnik zmiany średniej ceny wyniósł -0,6%.*
- *W ofercie wszystkich gruntów wystawionych na sprzedaż działki rekreacyjne stanowią około 2,9%.*
- *Z analizy przeprowadzonej na bazie 2300 ogłoszeń z serwisu www.szybko.pl wynika, że działki rekreacyjne są średnio dwukrotnie tańsze niż działki budowlane*
- *Najtańsze działki rekreacyjne można kupić w województwie świętokrzyskim – średnio za 30 złotych za metr, podlaskim – średnio 35 złotych za metr i lubuskim – 38 złotych. W podlaskim i świętokrzyskim działka rekreacyjna jest trzykrotnie tańsza od działki budowlanej.*
- *W województwach mazowieckim, wielkopolskim działki rekreacyjne stają się ekwiwalentem działek budowlanych*
- *Przeciętna marża kredytów w złotych spadła do najniższego poziomu od grudnia 2008 r. i wynosi 1,88%*
- *Najniższy w historii WIBOR w połączeniu ze spadkiem przeciętnej marży kredytów w złotych spowodował, że przeciętne oprocentowanie kredytów w złotych wynosi zaledwie 5,71%*

RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Lipcowe dane na temat oferty kredytów hipotecznych przynoszą dobre informacje dla osób zainteresowanych zadłużeniem się w złotych. Przeciętna (mediana) marża kredytu na kwotę 300 tys. zł (25% wkładu własnego) spadła bowiem do poziomu 1,88%. Jest to najniższa wartość od grudnia 2008 r. kiedy mediana marż wynosiła 1,6%. Przyczyną spadku przeciętnej marży są oferty promocyjne w Allianz Banku i Millennium.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w PLN

Bank	Oprocentowanie	Marża
Allianz	5,12%	1,30%
BZ WBK	5,16%	1,35%
ING Bank Śląski	5,49%	1,50%
Eurobank	5,54%	1,69%
HSBC	5,57%	1,70%
Alior Bank	5,61%	1,80%
Citi Handlowy	5,62%	1,80%
Nordea Bank	5,62%	1,80%
Millennium	5,62%	1,80%
Pekao	5,64%	1,70%
BOŚ	5,69%	1,70%
Lukas Bank	5,70%	1,85%
PKO BP	5,70%	1,88%
Pocztowy	5,71%	1,90%
Pekao Bank Hipoteczny	5,74%	1,75%
BNP Paribas Fortis	5,81%	1,99%
mBank	5,86%	2,00%
Multibank	5,86%	2,00%
Kredyt Bank	6,01%	2,19%
Deutsche Bank PBC	6,02%	2,20%
DnB Nord	6,06%	2,05%
Raiffeisen Bank	6,06%	2,20%
BGŻ	6,09%	2,10%
BPS	6,16%	2,30%
Getin Noble Bank	6,31%	2,45%
Polbank EFG	6,86%	3,00%
BPH	8,62%	4,80%
Mediana	5,71%	1,88%

Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%

Allianz Bank w ramach promocji „Słoneczna hipoteka” zaoferował marżę na poziomie 1,3% (1,5% w przypadku wkładu własnego poniżej 20%) przebijając tym samym BZ WBK, którego 1,35% od września 2009 r. było najlepszą ofertą kredytu w złotych. Aby skorzystać ze słonecznej promocji wnioskodawca musi otworzyć konto w Allianz, na które co miesiąc ma wpływać przynajmniej 2 000 zł. Klient musi również wykonać co miesiąc przynajmniej 3 operacje bezgotówkowe (płatności kartą lub przelewów). Wymagane jest również skorzystanie z oferowanego przez bank ubezpieczenia na życie. Koszt to 1% lub 1,4% sumy ubezpieczania rocznie. Jeśli kwota kredytu to 300 tys. zł, to roczny koszt ubezpieczenia wyniesie więc 3 000 zł lub 4200 zł. Jeśli jednak choćby jeden raz klient nie spełni opisanych warunków, to marża zostanie podwyższona do poziomu 2,8% (3% w przypadku wkładu własnego poniżej 20%). Co ważne, podwyżka jest nieodwracalna, czyli nawet jeśli w kolejnych miesiącach klient ponownie spełni warunki, to i tak będzie płacił wyższe odsetki.

Do obniżenia przeciętnej marży przyczynił się również Bank Millennium. W tym przypadku obniżka jest jednak znacznie mniejsza, bo zaledwie o 0,2 pkt. proc. Warunkiem otrzymania niższej marży jest otwarcie lub posiadanie konta w tym banku. Drugi warunek to posiadanie karty debetowej i wykonywanie nią co miesiąc transakcji bezgotówkowych na kwotę przynajmniej 500 zł. W Millennium nie wypełnienie warunków promocji również kończy się podwyżką marży. W przeciwieństwie do promocji w Allianz nie jest ona jednak nieodwracalna. Ponowne spełnienie warunków oznacza obniżkę marży.

Dobłą informacją dla kredytobiorców jest również najniższy w historii poziom stawki WIBOR. 2 sierpnia wynosił on 3,81%, czyli o 0,06 pkt. proc. mniej niż przed miesiącem. W rezultacie niskiej wartości stawki referencyjnej i niższych marż spadło również przeciętne oprocentowanie kredytów w złotych. W przypadku zaciągnięcia długu w wysokości 300 tys. zł (25% wkładu własnego) mediana oprocentowań wynosi 5,71%. Jest więc już o ponad 1 pkt. proc. niższe niż na początku roku. Najniższe oprocentowanie – 5,12% - ofertuje wspomniany już Allianz Bank, a najwyższe – 8,62% - Bank BPH.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w EUR

Bank	Oprocentowanie	Marża
DnB Nord	3,06%	2,00%
Alior Bank	3,23%	2,40%
Raiffeisen Bank	3,35%	2,60%
Deutsche Bank PBC	3,40%	2,50%
PKO BP	3,42%	2,52%
Nordea Bank	3,49%	2,60%
Kredyt Bank	3,60%	2,70%
BPH	3,63%	2,80%
Multibank	3,83%	3,00%
mBank	3,90%	3,00%
Pekao	4,20%	3,50%
Polbank EFG	4,30%	3,60%
BOŚ	4,35%	3,20%
Getin Noble Bank	5,42%	4,70%
Mediana	3,62%	2,75%

Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%

W przypadku kredytów walutowych dane nie są tak dobre. W minionym miesiącu przeciętna marża kredytów w euro wzrosła nieznacznie - z 2,70% do 2,75%. Podwyższyła się również wartość stawki bazowej, czyli EURIBOR 3M – z 0,782% do 0,898%. W rezultacie przeciętne oprocentowanie kredytów w euro wynosi obecnie 3,62%. Najniższe odsetki – 3,06% - nalicza DnB Nord, a najwyższe - 7,09% - PKO BP. W przypadku kredytów we franków sytuacja nie uległa zmianie. Przeciętna marża nadal wynosi 3,8%, a oprocentowanie 3,91%.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w CHF

Bank	Oprocentowanie	Marża
Nordea Bank	2,97%	2,80%
BPH	3,67%	3,50%
mBank	3,91%	3,80%
Multibank	3,91%	3,80%
Alior Bank	4,06%	3,90%
Polbank EFG	4,21%	4,10%
PKO BP	7,09%	6,92%
Mediana	3,91%	3,80%

Kredyt na kwotę 300 tys. zł, wkład własny 25%

Jarosław Sadowski
analityk firmy Expander – Niezależny Doradca Finansowy

CENY OFERTOWE W LIPCU 2010

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

Zmiany cen, które nastąpiły w lipcu 2010 potwierdzają brak stałej tendencji na polskim rynku nieruchomości. W czerwcu średnie ceny ofertowe wzrosły o 0,8%, natomiast w lipcu wskaźnik zmiany średniej ceny wyniósł -0,6%. Jedyne miasta, z analizowanej ósemki, gdzie w lipcu nie odnotowujemy spadków to Warszawa i Poznań. Natomiast we Wrocławiu i Krakowie średnie ceny ofertowe obniżyły się o 0,4% i 0,6%, średni spadek rzędu 1,4% miał miejsce w Trójmieście

W porównaniu z lipcem 2009 obecne średnie ceny ofertowe są wyższe o 1,7% w Sopocie, 1,9% w Warszawie, 2,2% w Gdańsku, 3,8% we Wrocławiu i 4,9% w Poznaniu i 5,4% w Krakowie. Jedynym miastem, gdzie średnia cena ofertowa jest niższa niż przed rokiem jest Gdynia.

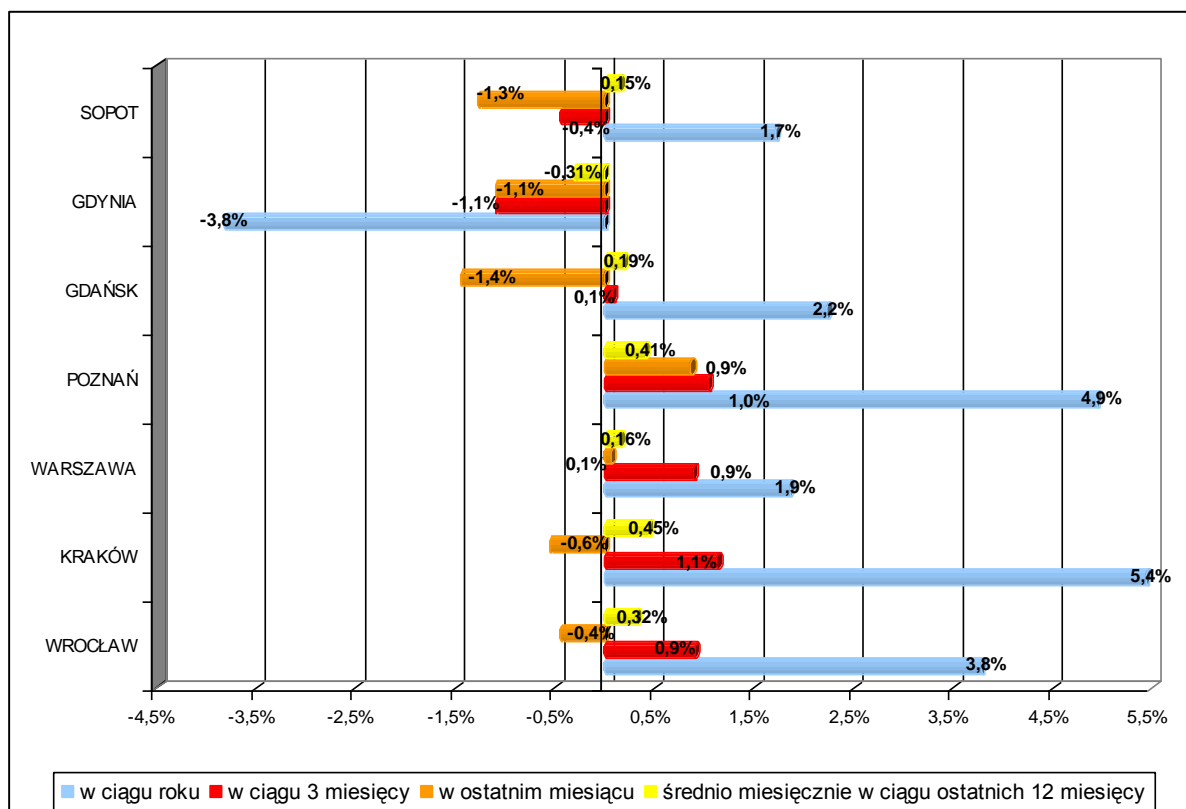
Biorąc pod uwagę fakt, iż w ostatnich miesiącach zazwyczaj mieliśmy do czynienia z nieznacznymi miesięcznymi wzrostami średnich cen, a także to że jesienią rynek nieruchomości przeżywa sezonowe ożywienie, najbardziej prawdopodobne jest wzrost średnich cen ofertowych o około 0,8% do 1% do końca roku.

Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
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
maj 10	6 714	7 110	8 445	5 770	6 100	6 330	10 180
czerwiec 10	6 750	7 210	8 485	5 790	6 220	6 370	10 200
lipiec 10	6 720	7 170	8 490	5 840	6 130	6 300	10 070

Zródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Procentowa zmiana ceny metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

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

W ósemce miast, o średnim poziomie cen pomiędzy 4 a 5000 złotych za metr kwadratowy w lipcu nie odnotowujemy spadku cen średnich cen ofertowych. Wzrosty są jednak również bardzo niewielkie: średni rzędu 0,3%, najniższy 0,2% w Łodzi, najwyższy 0,7% w Opolu.

W porównaniu z lipcem 2009 jedynie w Olsztynie ceny ofertowe są niższe niż przed rokiem i jest to różnica rzędu 4%. W pozostałych 7 miastach ceny wzrosły średnio o 4,5%, przy czym najniższy 2% wzrost miał miejsce w Łodzi a najwyższy, niemal 9% w Opolu.

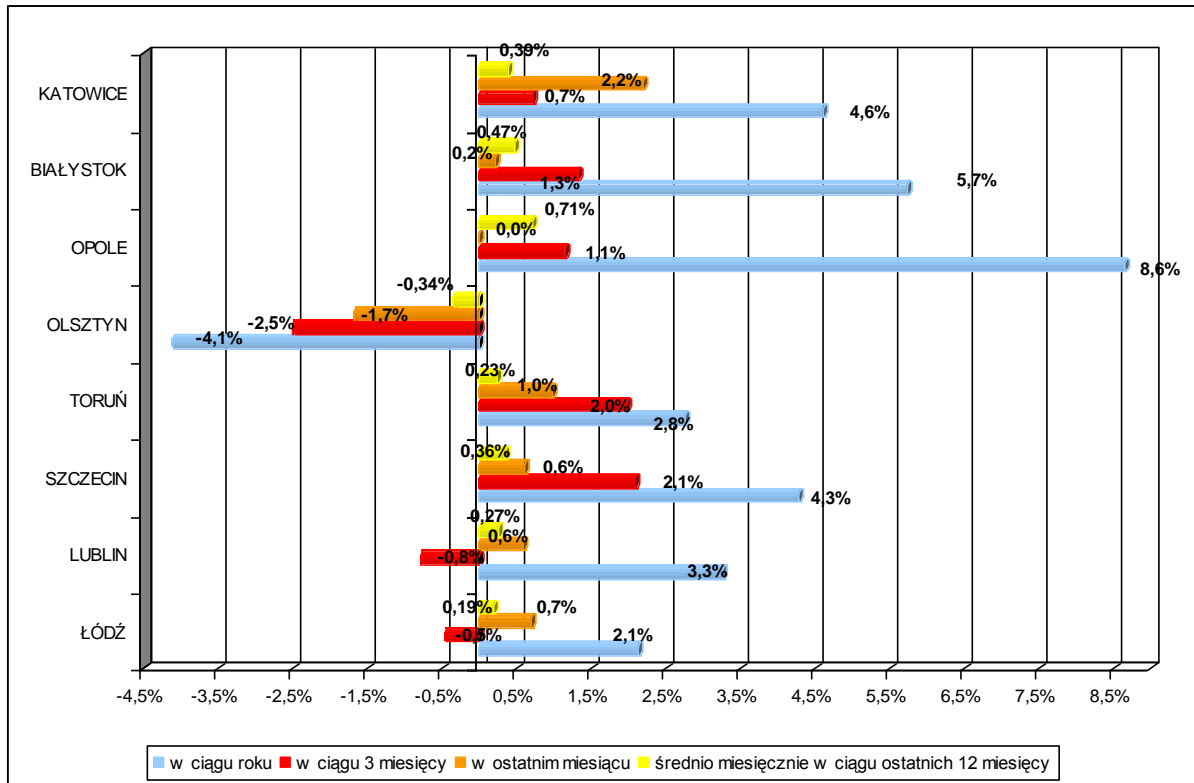
Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
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

maj 10	4 270	5 030	4 840	4 610	4 760	4 400	4 600	4 110
czerwiec 10	4 300	5 060	4 870	4 655	4 680	4 400	4 610	4 200
lipiec 10	4 260	5 000	4 780	4 685	4 770	4 340	4 690	4 200

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Procentowa zmiana cena metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

DZIAŁKI REKREACYJNE

Działka rekreacyjna – to działka budowlana, czyli grunt przeznaczony pod indywidualne budownictwo mieszkaniowe o charakterze rekreacyjnym. O przeznaczeniu decyduje gmina w planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji ustalającej warunki zabudowy (źródło: www.handom.pl).

Głównym mankamentem działki rekreacyjnej w porównaniu z działką budowlaną jest fakt, że o charakterze zabudowy decyduje gmina, co znaczy iż w niektórych przypadkach może odmówić wydania pozwolenia na jakąkolwiek zabudowę. Nie oznacza to jednak, że działki rekreacyjne nie cieszą się zainteresowaniem, wręcz przeciwnie – marzeniem wielu Polaków jest posiadanie wakacyjnego domu. W ofercie wszystkich gruntów wystawionych na sprzedaż działki rekreacyjne stanowią około 2,9%. Znalezienie wymarzonego kawałka ziemi nie jest więc łatwe, ale również nie jest niemożliwe. Duże zróżnicowanie cen pozwala każdemu na znalezienie odpowiedniej oferty.

Z analizy przeprowadzonej na bazie ofert działek budowlanych i rekreacyjnych, wystawionych do sprzedaży w serwisie www.szybko.pl wynika, że działki rekreacyjne są średnio dwukrotnie tańsze niż działki budowlane. Najmniejsza dysproporcja pomiędzy cenami działek rekreacyjnych a budowlanych

występuje na terenie województwa warmińsko-mazurskiego, gdzie średnie ceny działek rekreacyjnych są niższe tylko o 11% od cen działek budowlanych. W przypadku województwa zachodniopomorskiego różnica wynosi 50%, a pomorskiego 80%. Świadczy to o ogromnej popularności jaką cieszą się te tereny i gotowości kupujących do wyłożenia dużej kwoty na realizację własnych marzeń.

Najtańsze działki rekreacyjne można kupić w województwie świętokrzyskim – średnio za 30 złotych za metr, podlaskim – średnio 35 złotych za metr i lubuskim – 38 złotych. W podlaskim i świętokrzyskim działka rekreacyjna jest trzykrotnie tańsza od działki budowlanej. Łatwo to wytłumaczyć niewielką popularnością tych terenów, jako miejsc wypoczynku.

Najwyższe średnie ceny – rzędu 100 złotych za metr osiągają działki rekreacyjne w województwach mazowieckim, wielkopolskim. Nie wynika to z zapotrzebowania mieszkańców tych województw na tereny rekreacyjne, ale z możliwości uzyskania pozwolenia na budowę domu całorocznego na działce rekreacyjnej. W tym wypadku działki rekreacyjne stają się ekwiwalentem działek budowlanych.

Ceny działek rekreacyjnych i budowlanych

	DZIAŁKI REKREACYJNE		DZIAŁKI BUDOWALNE	
	zakres cenowy	średnia cena	zakres cenowy	średnia cena
DOLNOŚLĄSKIE	od 15 do 160	70	od 13 do 1200	138
KUJAWSKO-POMORSKIE	od 10 do 400	88	od 9 do 870	115
LUBELSKIE	od 7 do 200	57	od 10 do 850	125
LUBUSKIE	od 10 do 160	38	od 13 do 540	70
ŁÓDZKIE	od 5 do 130	56	od 8 do 400	105
MAŁOPOLSKIE	od 8 do 300	77	od 10 do 1250	187
MAZOWIECKIE	od 7 do 420	100	od 8 do 1400	245
OPOLSKIE	od 12 do 130	41	od 7 do 360	90
PODKARPACKIE	od 5 do 190	50	od 12 do 450	100
PODLASKIE	od 6 do 120	35	od 7 do 600	122
POMORSKIE	od 13 do 640	90	od 13 do 1400	160
ŚLĄSKIE	od 17 do 200	53	od 8 do 480	130
ŚWIĘTOKRZYSKIE	od 5 do 100	30	od 13 do 340	90
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	od 25 do 170	63	od 13 do 250	70
WIELKOPOLSKIE	od 16 do 450	100	od 12 do 870	170
ZACHODNIOPOMORSKIE	od 12 do 310	89	od 12 do 825	150

Źródło: Raport Szybko.pl 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 wniosek o kredyt hipoteczny. Expander współpracuje w zakresie oferty kredytowej z 23 bankami, a ponadto łącznie z 30 TFI, towarzystwami ubezpieczeń na życie i innymi partnerami w zakresie produktów oszczędnościowych, inwestycyjnych, emerytalnych i ochronnych. W oddziałach

Expandera można zaciągnąć kredyt hipoteczny, kredyt oferowany w ramach programu „Rodzina na swoim”, a także kredyt refinansowy, konsolidacyjny i pożyczkę gotówkową. Dostępność wszystkich tych produktów w jednym miejscu pozwala stworzyć pełny model finansów osobistych. Każdy klient po przyjeździe do oddziału Expandera, w przyjaznej atmosferze, otrzyma rekomendację najlepszych ofert i wybierze produkt najlepiej dostosowany do swoich potrzeb. Właścicielem udziałów w Expanderze jest konsorcjum funduszy private equity zarządzane przez Innova Capital.

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

www.szybkowynajem.pl

www.szybkokomercyjne.pl

www.bezpośrednio-nieruchomosci.pl

www.szybkostancje.pl

www.dom.money.pl

www.nieruchomosci.zumi.pl

www.students.pl, www.studentnews.pl

W październiku 2009 uruchomione zostały dwa portale anglojęzyczne: www.property-in-poland.pl oraz www.commercial-realestate.pl. Oferty z szybko.pl są bez żadnych dodatkowych kosztów 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. Nowy serwis daft.pl powstaje w ścisłej współpracy z Szybko.pl – ogłoszenia na daft.pl pojawiają się tylko i wyłącznie za pośrednictwem serwisu 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.