

RAPORT

Szybko.pl i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego



Analiza wtórnego rynku nieruchomości

Prognozy na rok 2010

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

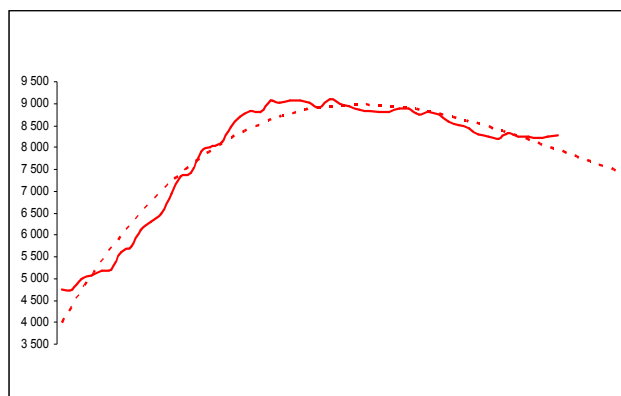
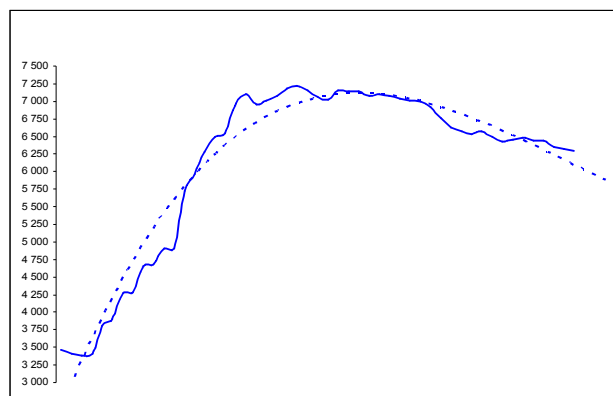
PROGNOZY NA ROK 2010

MIESZKANIA. PROGNOZY NA ROK 2010

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

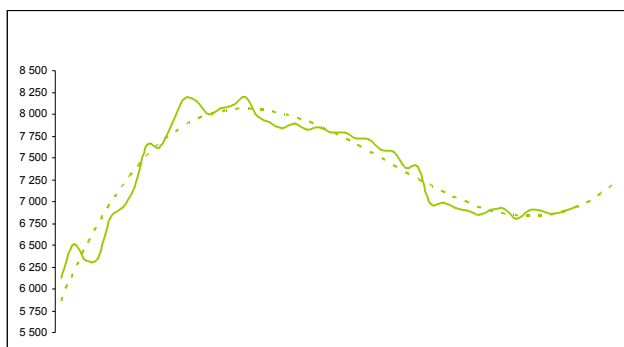
W ostatnich miesiącach 2009 mieliśmy do czynienia z wyhamowaniem spadków w części dużych miast. W Lublinie, Toruniu, Białymstoku czy Katowicach ceny 6-ciu miesięcy utrzymują się na podobnym poziomie. W Krakowie, Poznaniu czy Opolu są nawet wyższe niż w czerwcu 2009.

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

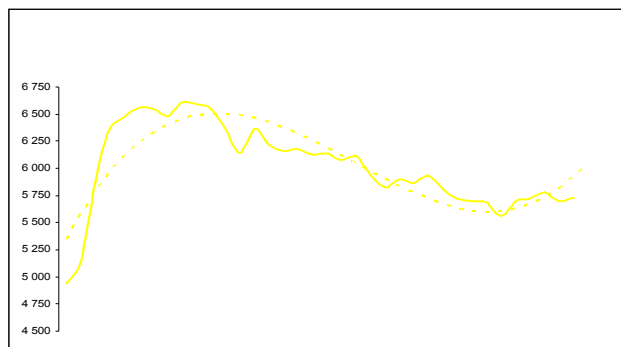


Wrocław dane historyczne i prognoza na 2010 ----

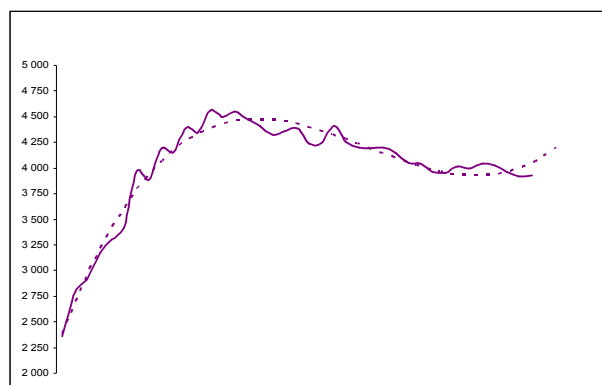
Warszawa dane historyczne i prognoza na 2010 ----



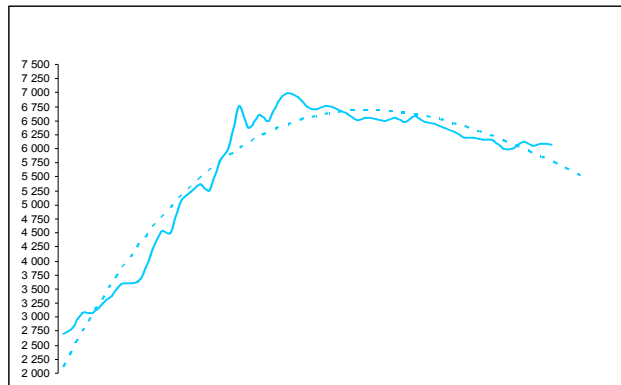
Kraków dane historyczne i prognoza na 2010



Poznań dane historyczne i prognoza na 2010



Katowice dane historyczne i prognoza na 2010

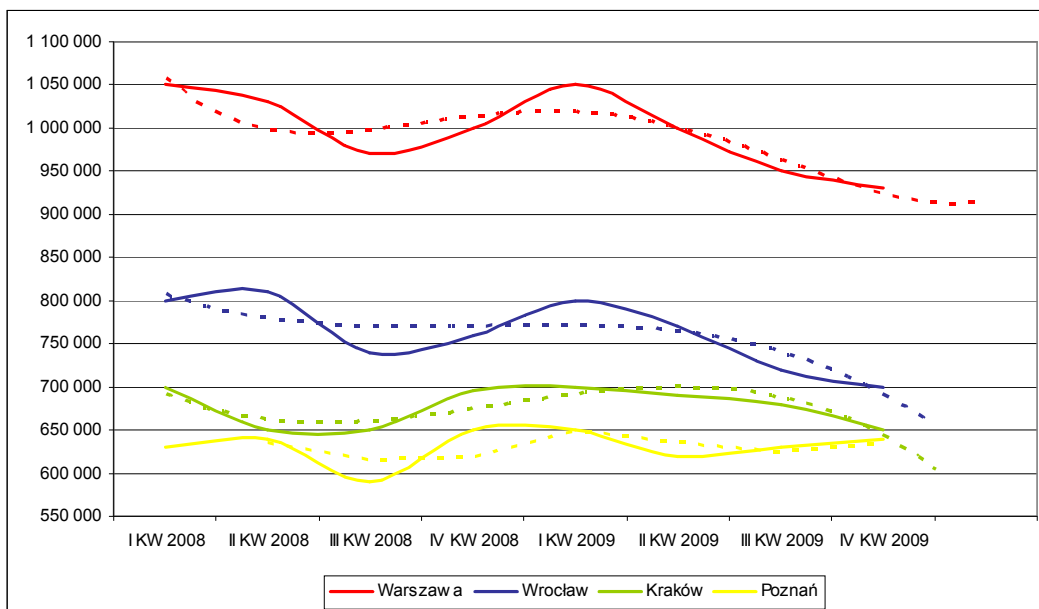


Gdańsk dane historyczne i prognoza na 2010

DOMY. PROGNOZY NA ROK 2010.

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

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

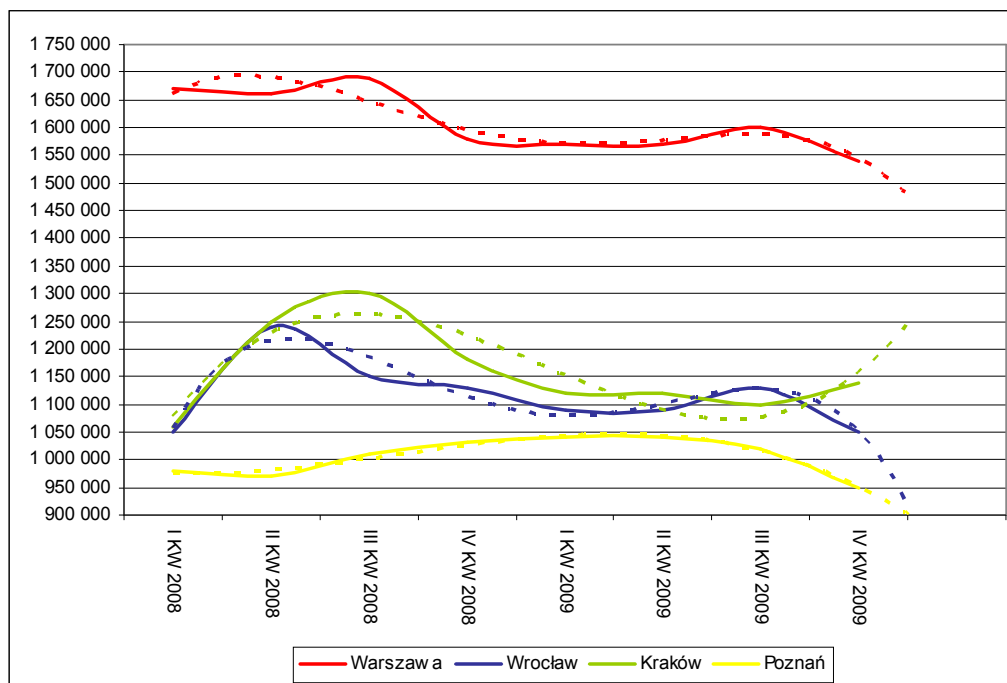


Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

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

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

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



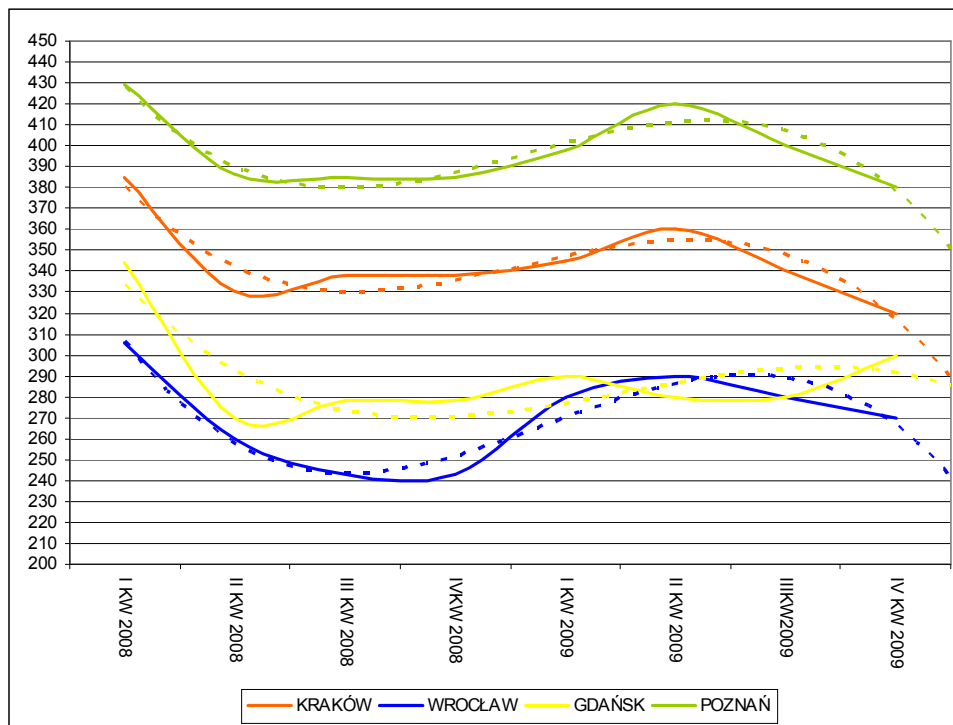
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

DZIAŁKI BUDWLANE. PROGNOZY NA ROK 2010

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

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

Średnie ceny działek budowlanych i prognoza na I kwartał 2010

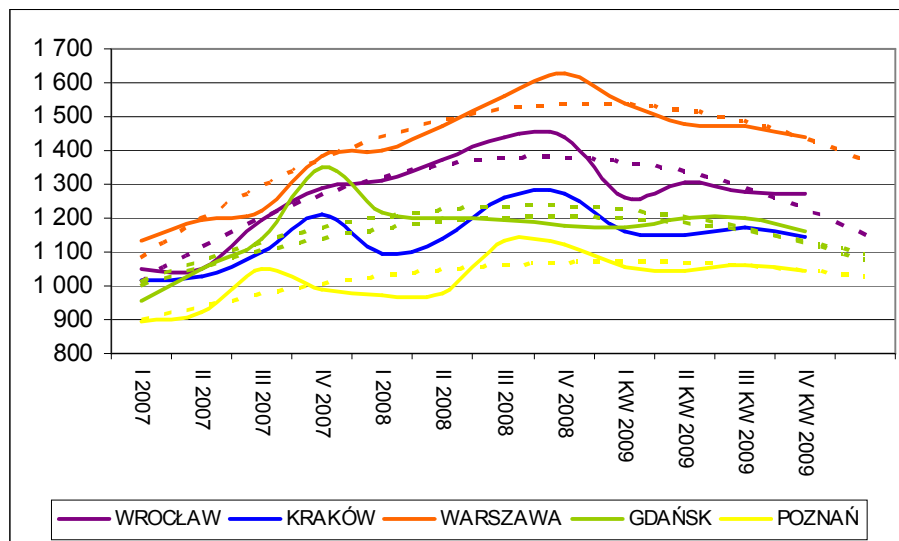


Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ. PROGNOZY NA ROK 2010

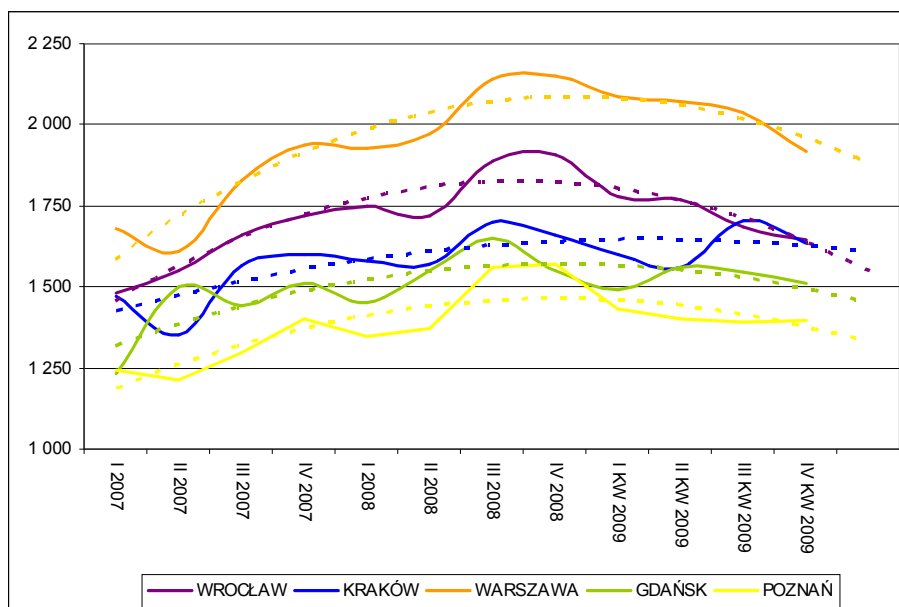
Prognozy statystyczne przygotowane na bazie danych za ostatnie 3 lata wskazują iż możliwa jest dalsza obniżka kosztów wynajmu. Warunkiem jest jednak dalszy, znaczny wzrost podaży mieszkań na wynajem. W 2010 roku ciągle jeszcze będą oddawane do użytku mieszkania budowane na fali boomu na rynku nieruchomości.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

MIESZKANIA JEDNOPOKOJOWE – DANE HISTORYCZNE I PROGNOZY NA 2010



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

MIESZKANIA DWUPOKOJOWE – DANE HISTORYCZNE I PROGNOZY NA 2010



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Autor:

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

EXPANDER – NIEZALEŻNY DORADCA FINANSOWY



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

SERWIS SZYBKO.PL



Od momentu powstania serwisu www.szybko.pl na polskim rynku nieruchomości zaszło wiele zmian. Mieliśmy do czynienia z trwającą ponad rok galopadą cen mieszkań, następnie przyszła moda na domy a wraz z nią wzrosty cen domów oraz działek budowlanych. Obecnie rynek wraca do normalności, a wraz z nim zmieniają się potrzeby i wymagania kupujących oraz sprzedających nieruchomości. Poszukiwane są przede wszystkim łatwo dostępne i precyzyjne informacje. W dziedzinie obrotu nieruchomościami wszystkim tym dysponuje serwis www.szybko.pl.

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

[Szybko.pl](http://www.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 są tłumaczone i umieszczane w obu tych portalach. W ten sposób oferty dotrą do zagranicznych inwestorów, osób przyjeżdżających do pracy w Polsce, studentów zagranicznych, turystów. Po kilku miesiącach działalności spodziewamy się około 50-60 tys. użytkowników miesięcznie.