

RAPORT

Szybko.pl i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego



Analiza wtórnego rynku nieruchomości

Ceny mieszkań w maju 2010

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

W SKRÓCIE:

- *Polacy rozpoczynają poszukiwania nieruchomości od sprawdzenia cen. 60,3% uznaje ten czynnik za kluczowy, a kolejnych 34,5% za ważny przy podejmowaniu decyzji o zakupie*
- *Troska o bezpieczeństwo i pewność realizacji inwestycji sprawia, że 98% ankietowanych sprawdza przeszłość i opinię podmiotu od którego nabywa nieruchomość*
- *Z badań wynika, iż kupujący mieszkania nie wierzą reklamom, a informacji poszukują przede wszystkim w Internecie oraz u rodziny i znajomych*
- *Wyniki ankiety wskazują, że Polacy nie mają jednoznacznych preferencji odnośnie formy prawnej podmiotu, który będzie realizował inwestycję budowlaną. Mimo zasadniczych różnic w sposobie funkcjonowania i celach, które stawiają przed sobą spółdzielnie i deweloperzy, dla kupującego mieszkanie najważniejsza jest bezpieczeństwo i uczciwość wykonawcy oraz pewność i sprawność realizacji inwestycji.*
- *Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w maju uległy niewielkim zmianom. W 15 analizowanych miastach spadły średnio o 0,2%.*
- *Przeciętna marża kredytów w złotych nie uległa zmianie, a kredytów w euro i we frankach wzrosły o 0,1 pkt. proc.*
- *Przeciętne oprocentowanie nowoudzielanych kredytów w złotych – 5,86% - najniższe od połowy 2007 r.*
- *Ciekawe oferty kredytów hipotecznych – kredyt dwuwalutowy w BNP Paribas Fortis i gwarancja podjęcia decyzji kredytowej w 10 dni w DnB Nord*

RYNAK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Maj był kolejnym miesiącem, w którym banki kusily klientów promocjami kredytów hipotecznych. W praktyce zmiany marż były jednak na tyle nieznaczne, że przeciętna (mediana) ich wartość dla kredytów w złotych nie uległa zmianie i – podobnie jak w kwietniu wynosiła 2%. Wzrosła natomiast przeciętna marża kredytów w euro – z 2,7% do 2,8%. Przyczyniły się do tego przede wszystkim decyzje mBanku i Multibanku (oba będące częścią BRE Banku), które zdecydowały się wylamać i dokonać podwyżki z 2,5% do 3%. Kolejnym wyjątkiem jest PKO BP, który o 0,09% podwyższył marże kredytów w euro i we frankach. Ta ostatnia zmiana, oraz wycofanie kredytów we frankach z oferty Kredyt Banku spowodowały, że przeciętna marża kredytów w szwajcarskiej walucie również wzrosła – z 3,6% do 3,7%.

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w PLN

Bank	Oprocentowanie	Marża
BZ WBK	5,21%	1,35%
Alior Bank	5,35%	1,50%
Nordea Bank	5,45%	2,60%
Pekao	5,64%	1,70%
Citi Handlowy	5,66%	1,80%
Pocztowy	5,75%	1,90%
PKO Bank Polski	5,77%	1,92%
HSBC	5,80%	1,70%
Euro Bank	5,81%	1,69%
BNP Paribas Fortis	5,84%	1,99%
Deutsche Bank PBC	5,85%	2,00%
Kredyt Bank	5,85%	1,99%
mBank	5,86%	2,00%
Multibank	5,86%	2,00%
DnB Nord	5,91%	1,90%
ING Bank Śląski	6,01%	2,00%
Lukas Bank	6,02%	1,85%
Millennium	6,10%	2,00%
Bank BGŻ	6,12%	2,10%
Bank Ochrony Środowiska	6,21%	2,10%
Gospodarczy Bank Wielkopolski	6,24%	2,10%
Allianz	6,25%	2,40%
Getin Noble Bank	6,31%	2,45%

Raiffeisen Bank	6,32%	2,20%
Pekao Bank Hipoteczny	6,70%	2,70%
Polbank	6,86%	3,00%
BPH	8,66%	4,80%

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w EUR

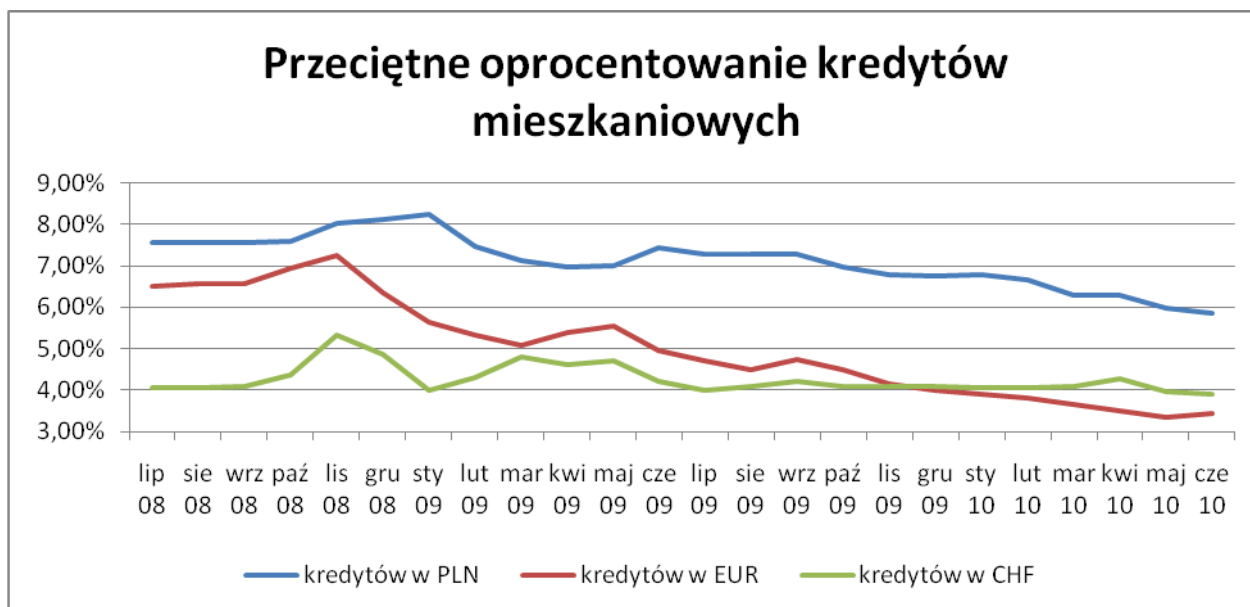
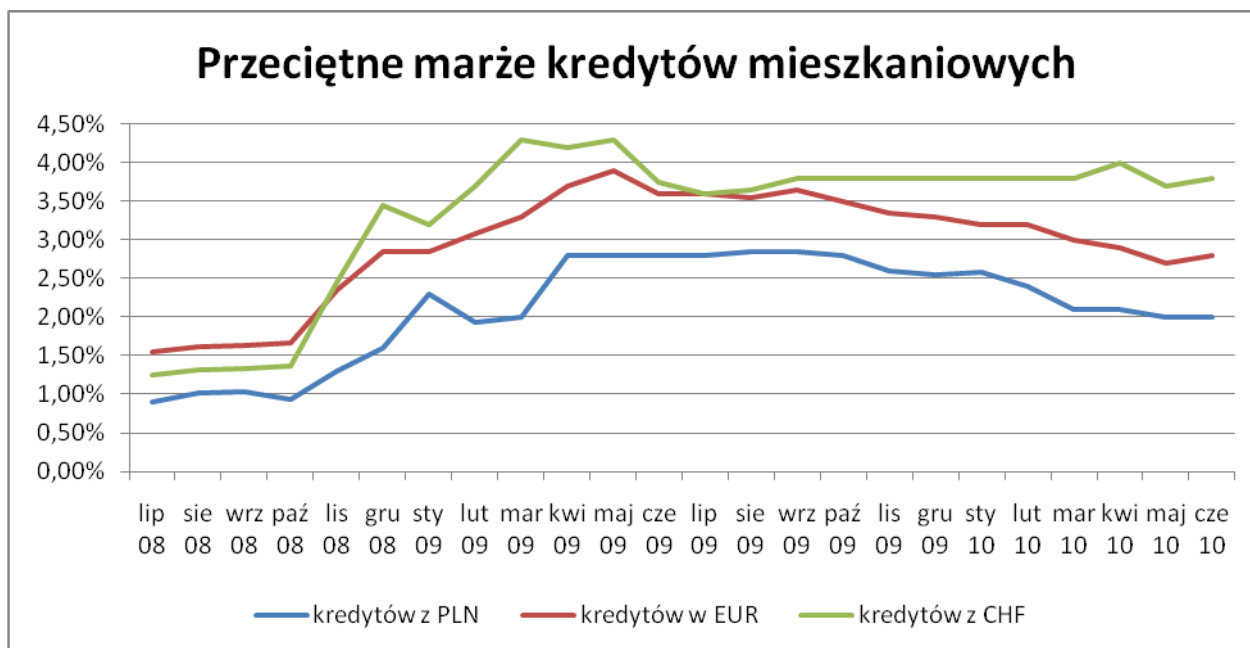
Bank	Oprocentowanie	Marża
DnB Nord	2,69%	1,70%
Alior Bank	2,73%	2,10%
Deutsche Bank PBC	3,00%	2,30%
BZ WBK	3,14%	2,50%
Kredyt Bank	3,20%	2,50%
Raiffeisen Bank	3,24%	2,60%
Nordea Bank	3,30%	2,60%
BPH	3,44%	2,80%
Multibank	3,60%	3,00%
mBank	3,64%	3,00%
PKO Bank Polski	3,72%	3,02%
Pekao	3,75%	3,50%
Bank Ochrony Środowiska	3,86%	2,90%
Polbank	4,30%	3,60%
Getin Noble Bank	5,42%	4,70%

Oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych w CHF

Bank	Oprocentowanie	Marża
Nordea Bank	2,89%	2,80%
BPH	3,61%	3,50%
Alior Bank	3,71%	3,60%
mBank	3,91%	3,80%
Multibank	3,91%	3,80%
Polbank	4,21%	4,10%
PKO Bank Polski	7,03%	6,92%

Banki stopniowo uatrakcyjniają jednak swoje oferty, co widać wyraźnie na poniższych wykresach. W ciągu minionych 12 miesięcy przeciętne marże zarówno kredytów w złotych jak i w euro spadły o 0,85 pkt. proc. Jedynie koszt kredytów we frankach nie uległ zmianie. Dodatkowo spadek marż został wzmocniony przez coraz niższe poziomy stawek bazowych (WIBOR, LIBOR, EURIBOR). W rezultacie przeciętne oprocentowanie nowoudzielanych kredytów w złotych spadło z 7,43% w czerwcu 2009 r. do 5,86%

obecnie. Jest to najniższa wartość od połowy 2007 r. Istotnie spadło także oprocentowanie kredytów w euro. Przed rokiem wynosiło ono 5% (w listopadzie 2008 r. przekroczyło nawet poziom 7%), a obecnie jest to już tylko 3,44%. Wyjątkiem jest jedynie kredyt we frankach, którego oprocentowanie utrzymuje się na stosunkowo stabilnym poziomie ok. 4%.



Należy jednak zaznaczyć, że oferty banków są bardzo zróżnicowane i w części z nich oprocentowanie znacząco odbiega od wartości przeciętnych. Największe rozbieżności dotyczą kredytów we frankach - różnica to aż 4,14 pkt. proc. Oprocentowanie najtańszego kredytu w szwajcarskiej walucie wynosi bowiem zaledwie 2,89% (Bank Nordea), a najdroższego aż 7,03% (PKO BP). W przypadku kredytów w

złotych różnica między najniższym oprocentowaniem (5,21% w BZ WBK) i najwyższym (8,66% w BHP) to prawie 3,5 pkt. proc. Najmniejsze rozbieżności dotyczą finansowania w euro. Najtańszy kredyt ma oprocentowanie wynoszące 2,69% (DnB Nord), a najdroższy 5,42% (Getin Noble Bank).

Wróćmy jednak jeszcze na chwilę do kredytowych promocji i nowinek. Maj przyniósł bowiem dwie bardzo ciekawe oferty. Pierwszą jest promocja w DnB Nord. Bank ten nie tylko obniżył marżę kredytów w euro do najniższego na rynku poziomu (1,7%), ale także gwarantuje, że decyzję kredytową podejmie w czasie nie dłuższym niż 10 dni. Jeśli terminu uda się dotrzymać, to bank obiecuje obniżenie marży o 0,1 pkt. proc. Jest to o tyle wyjątkowe, że w przeszłości zdążało się, że banki posiadające najlepsze na rynku oferty nie nadążały z obsługą wniosków. Poza tym warto dodać, że w pierwszym roku marża kredytowa jest obniżona do 0%, a więc oprocentowanie kredytu wynosi tylko tyle, ile stawka bazowa. W rezultacie uruchamiane obecnie kredyty w euro mają oprocentowanie wynoszące 0,96%.

Drugą ciekawostką, która pojawiła się w maju na rynku kredytów hipotecznych jest kredyt dwuwalutowy. Jest to oferta banku BNP Paribas Fortis. Kredyt ten działa na takiej zasadzie, jak gdyby klient zaciągnął dwa kredyty, jeden w złotych, a drugi w euro. Udział każdej z walut w łącznym finansowaniu wynosi po 50%. W rezultacie oprocentowanie jednej części kredytu zależy od stawki WIBOR 3M, a drugiej od EURIBOR 3M. Wysokość połowy raty tego kredytu jest również uzależniona od kursu euro. Osoba korzystająca z tego rodzaju produktu może więc z jednej strony cieszyć się niższą ratą w porównaniu z kredytem w złotych. Z drugiej strony nie ponosi aż tak dużego ryzyka walutowego, jak w przypadku kredytu w euro.

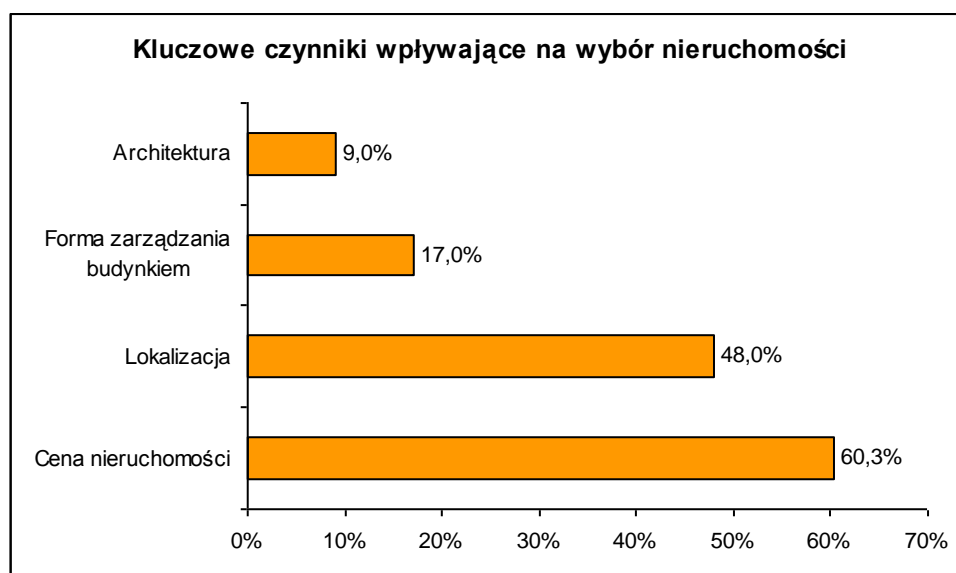
Jarosław Sadowski

analityk firmy Expander – Niezależny Doradca Finansowy

KUPIĘ MIESZKANIE OD...

W jaki sposób Polacy dokonują jednego z najważniejszych życiowych wyborów? Od kogo kupują mieszkanie, czym się kierują i jakie są ich oczekiwania w stosunku do wykonawcy? Odpowiedzi na te pytania uzyskaliśmy przeprowadzając ankietę wśród użytkowników serwisu nieruchomości www.szybko.pl.

Polacy rozpoczynają poszukiwania nieruchomości od sprawdzenia cen. 60,3% uznaje ten czynnik za kluczowy, a kolejnych 34,5% za ważny przy podejmowaniu decyzji o zakupie. Kolejnym wyznacznikiem atrakcyjności nieruchomości jest lokalizacja: 48% osób uznaje ją za kluczowy a 43% za ważny powód wyboru tej a nie innej inwestycji. Zdecydowanie mniej istotna jest dla nas architektura: wygląd zewnętrzny i wewnętrzny budynków. Zaledwie 9% ankietowanych wskazało, iż jest to ważny element wpływający na decyzję o zakupie, a ponad 1/4 nie bierze go pod uwagę kupując nieruchomość. Odzwierciedlenie takiego podejścia widoczne jest na ulicach naszych miast. Podmioty realizujące inwestycje stawiają przede wszystkim na minimalizację kosztów i maksymalizację liczby budowanych mieszkań, a to niestety przekłada się na jakość polskiej architektury i wygląd polskich ulic i osiedli mieszkaniowych.



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

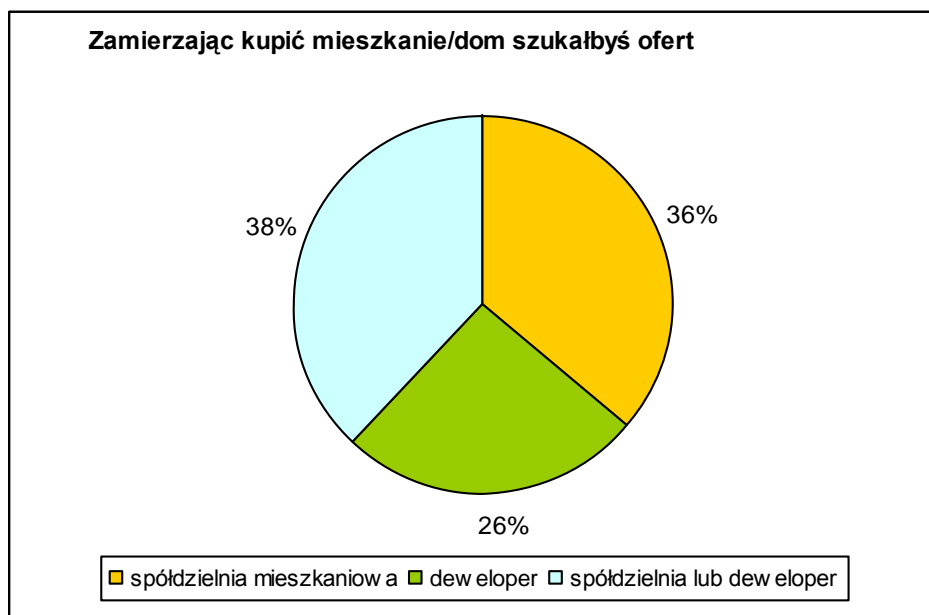
Informacji o ofertach poszukujemy przede wszystkim w Internecie, czyli w serwisach nieruchomości, ale także na stronach internetowych podmiotów zaangażowanych w budownictwo mieszkaniowe oraz na forach internetowych i listach dyskusyjnych. 50% uczestników ankiety zasięga opinii i kieruje się wiedzą rodziny i znajomych. Mając w pamięci szereg przypadków rozpoczętych a nieukończonych inwestycji, czytając i słuchając o słabej jakości wykonawstwa, szeregu usterek i awarii w oddawanych budynkach, aż 98% osób deklaruje, że informacje o przeszłości wykonawcy wpływają na decyzję zakupową. Rzetelnych i sprawdzonych informacji na temat przeszłości podmiotów realizujących inwestycje mieszkaniowe oczekujemy właśnie od rodziny i znajomych, czyli osób do które darzymy zaufaniem.

34% osób deklaruje, że poszukuje informacji w prasie a dalsze 22% na targach mieszkaniowych. Respondenci zaprzeczają jakoby źródłem wiedzy o inwestycjach mieszkaniowych była reklama (billboardy, ulotki). Zapewne jest ona przede wszystkim impulsem do zdobycia bardziej szczegółowych informacji w innych źródłach.

Mimo iż z wyników ankiety wynika, że dużą wagę przywiązujemy do przeszłości i opinii na temat realizatora naszej inwestycji to wcale nie zaczynamy od jego poszukiwania. 84% osób najpierw szuka konkretnej, czyli odpowiednio zlokalizowanej i spełniającej kryteria budżetowe nieruchomości, a tylko 16% zaczyna od szukania spółdzielni lub dewelopera.

SPÓŁDZIELNIA CZY DEWELOPER?

Wyniki ankiety wskazują, że Polacy nie mają jednoznacznych preferencji odnośnie formy prawnej podmiotu, który będzie realizował inwestycję budowlaną. Największa grupa 38% twierdzi, że kupiłaby mieszkanie i od spółdzielni i od dewelopera, 36% szukałoby zdecydowanie ofert spółdzielni, a 26% tylko ofert deweloperów. Mimo zasadniczych różnic w sposobie funkcjonowania i celach, które stawiają przed sobą spółdzielnie i deweloperzy, dla kupującego mieszkanie najważniejsza jest bezpieczeństwo i uczciwość wykonawcy oraz pewność i sprawność realizacji inwestycji.



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

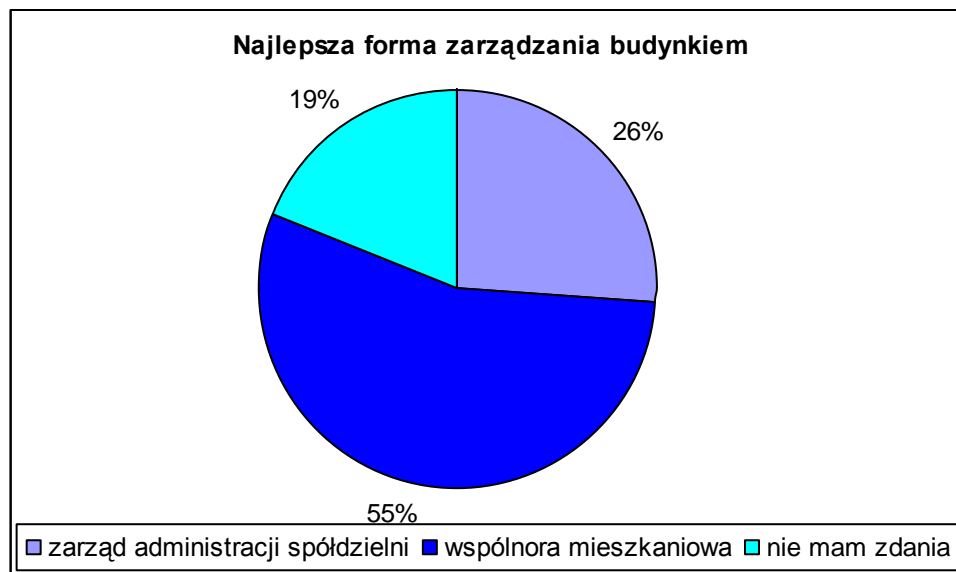


Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Ankietowani internauci wskazali, że na korzyść spółdzielni przemawiają przede wszystkim niższe ceny za metr kwadratowy mieszkania, natomiast deweloperzy gwarantują wysoką jakość i standard wykonawstwa oraz stosują nowoczesne i oszczędne rozwiązania.

W ankiecie wypłynęła również informacja o braku wiedzy, wynikającym z bardzo skąpych informacji dotyczących działalności spółdzielni mieszkaniowych. Aż 84% ankietowanych stwierdziło, że liczba informacji o inwestycjach deweloperów jest zdecydowanie większa od informacji dotyczących spółdzielni mieszkaniowych. Niedoinformowanie wpłynęło również na rozkład odpowiedzi na inne pytanie. 68% ankietowanych uznało, że dochody z najmu lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, a przeznaczone w spółdzielniach na pokrycie kosztów działalności i na przykład remonty, nie mają żadnego wpływu na decyzję o zakupie. W przypadku deweloperów mieszkańcy budynku nie mogą liczyć na żadne korzyści z tytułu obecności tego typu lokali użytkowych w budynkach. Ankietowani nie zauważali i nie brali pod uwagę profitów, które gwarantuje forma spółdzielni.

Można zakładać, że problemy mieszkaniowe z okresu PRL-u i sposób funkcjonowania administracji spółdzielni w tamtych czasach, zbudowały negatywny obraz spółdzielczości. Dowodem na to może być fakt, iż ankietowani internauci zdecydowanie preferują administrację w formie wspólnoty mieszkaniowej. 55% stwierdziło, że najlepszą formą zarządzania budynkiem jest wspólnota mieszkaniowa, w której każda osoba może mieć wpływ na sposób funkcjonowania. Na zarząd administracji spółdzielni wskazało 26% internautów.



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

CENY OFERTOWE W MAJU 2010

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

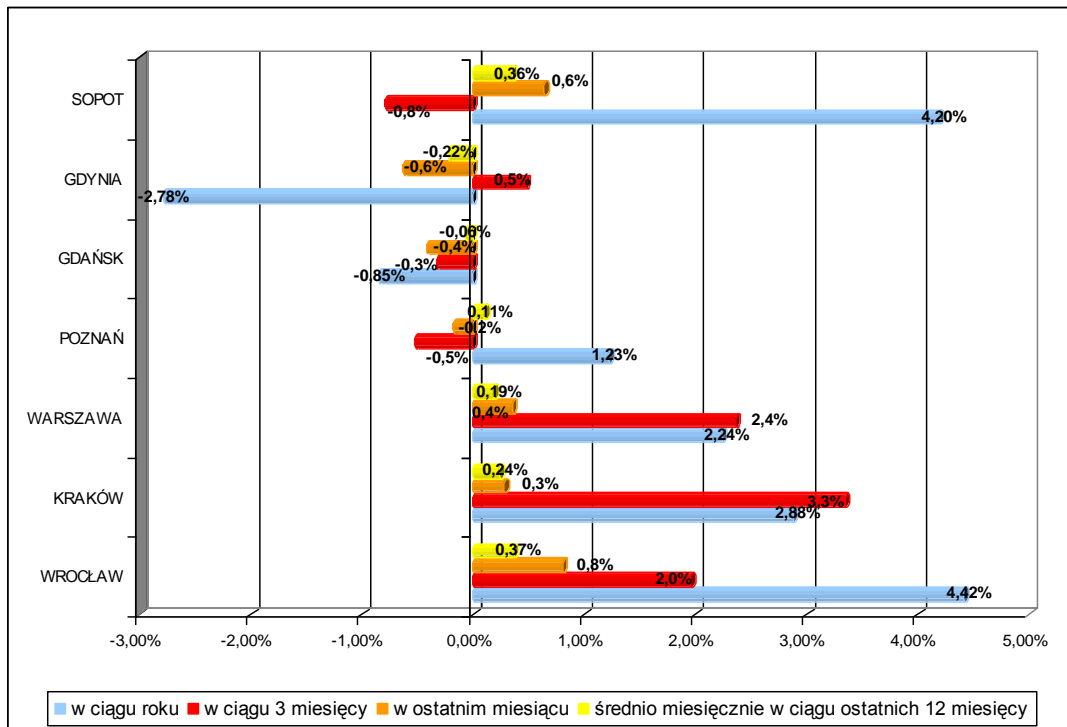
Ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w maju uległy niewielkim zmianom. W pięciu z ośmiu najdroższych polskich miast wzrosły, w trzech są nieznacznie niższe. Największy wzrost miał miejsce we Wrocławiu o 0,8% i w Sopocie 0,6%. W tych dwóch miastach średnie ceny ofertowe są obecnie o około 4% wyższe niż w maju 2009. O 10 do 40 złotych mniej niż w kwietniu 2009 kosztuje metr kwadratowy mieszkania w Poznaniu, Gdańsku i Gdyni. Jedynie w Gdyni i Gdańsku ceny są niższe niż przed rokiem, odpowiednio o 0,85% i 2,8%. Ponieważ zbliża się okres wakacyjny, kiedy rynek mieszkaniowy nieco zamiera, w najbliższych 3 miesiącach sytuacja nie ulegnie większym zmianom i ceny będą utrzymywać się na obecnym poziomie.

Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym

	WROCLAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
maj 09	6 430	6 911	8 260	5 700	6 152	6 511	9 770
czerwiec 09	6 450	6 920	8 200	5 686	6 150	6 650	10 060
lipiec 09	6 475	6 800	8 335	5 565	5 996	6 550	9 900
sierpień 09	6 435	6 893	8 260	5 695	6 010	6 232	10 062
wrzesień 09	6 440	6 900	8 250	5 720	6 130	6 280	10 192
październik 09	6 345	6 860	8 230	5 780	6 060	6 285	10 115
listopad 09	6 320	6 900	8 250	5 700	6 090	6 260	9 940
grudzień 09	6 300	6 950	8 270	5 730	6 080	6 290	9 954
styczeń 10	6 400	6 900	8 260	5 780	6 180	6 200	10 050
luty 10	6 585	6 880	8 250	5 800	6 120	6 300	10 260
marzec 10	6 570	6 940	8 360	5 750	6 100	6 280	10 400
kwiecień 10	6 660	7 090	8 415	5 780	6 125	6 370	10 115
maj 10	6 714	7 110	8 445	5 770	6 100	6 330	10 180

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Procentowa zmiana cena metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

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

Katowice, Białystok, Opole, Olsztyn, Lublin i Łódź, czyli aż 6 miast odnotowało nieznaczne, ale jedna spadki średnich cen mieszkań na rynku wtórnym. O kilkadziesiąt złotych, czyli ponad 1% spadły ceny w Opolu, Olsztynie i Łodzi. W porównaniu z zeszłym rokiem we wszystkich 8 miastach ceny są wyższe: w Opolu mimo obniżki w ostatnim miesiącu średnia cena metra kwadratowego jest wyższa o niemal 8% w porównaniu z majem 2009, w Białymstoku o 5,7%. Po obniżkach, które nastąpiły w ostatnich miesiącach najmniejszy wzrost w skali roku odnotowujemy w Olsztynie, gdzie cena jest o 0,8% czyli 40 złotych wyższa niż w maju 2009.

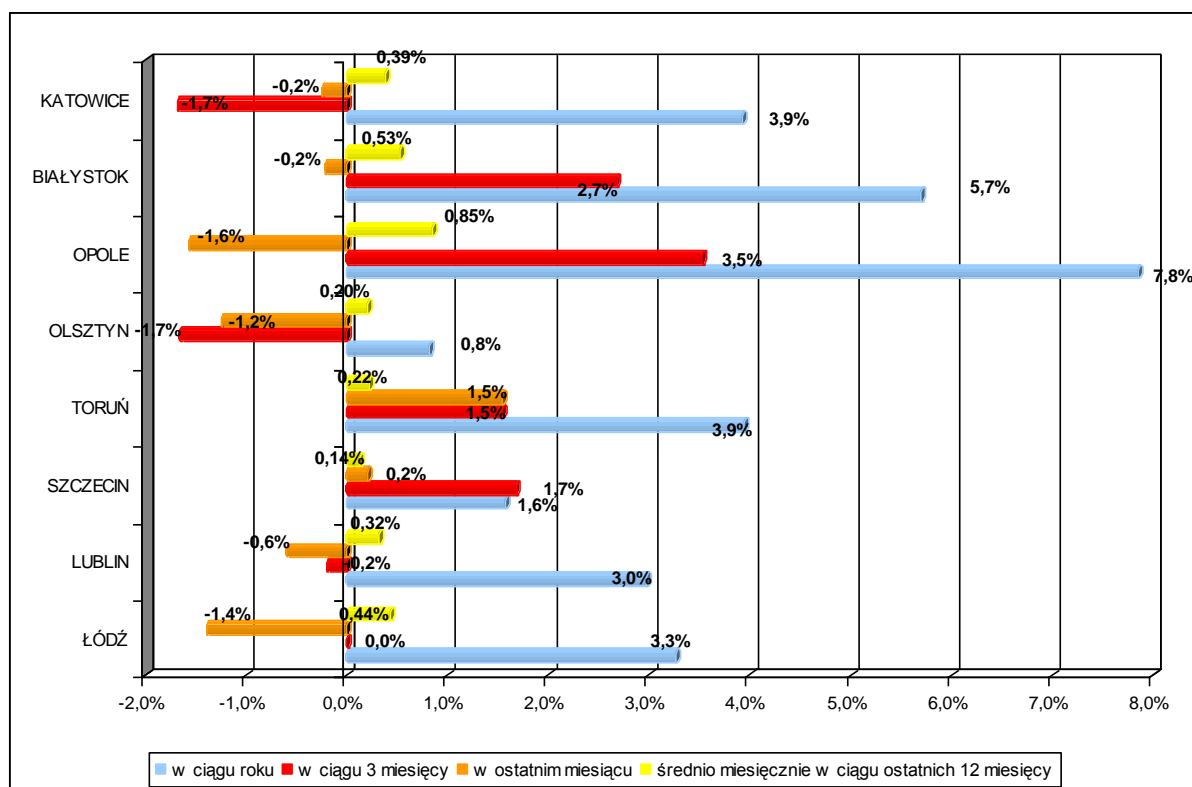
Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
maj 09	4 135	4 885	4 765	4 435	4 721	4 080	4 352	3 955
czerwiec 09	4 210	4 900	4 670	4 530	4 880	4 050	4 360	4 015
lipiec 09	4 322	4 953	4 785	4 560	4 741	4 065	4 329	3 997
sierpień 09	4 217	4 941	4 780	4 580	4 719	4 215	4 372	4 045
wrzesień 09	4 300	4 900	4 810	4 470	4 819	4 275	4 330	4 020
październik 09	4 280	4 888	4 805	4 500	4 820	4 355	4 350	3 960
listopad 09	4 210	4 760	4 700	4 600	4 900	4 340	4 380	3 920
grudzień 09	4 090	4 900	4 780	4 500	4 850	4 220	4 350	3 930
styczeń 10	4 126	4 980	4 865	4 500	4 900	4 200	4 370	4 020

luty 10	4 270	5 040	4 760	4 540	4 840	4 250	4 480	4 180
marzec 10	4 320	5 100	4 770	4 565	4 800	4 350	4 550	4 170
kwiecień 10	4 330	5 060	4 830	4 540	4 820	4 470	4 610	4 120
maj 10	4 270	5 030	4 840	4 610	4 760	4 400	4 600	4 110

Zródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Procentowa zmiana cena metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym



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

SERWIS SZYBKO.PL



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

Szybko.pl jako jeden z największych polskich serwisów nieruchomości nieustannie pracuje nad zwiększeniem liczby osób, które zapoznają się z ofertami sprzedaży i wynajmu nieruchomości oraz

danymi i analizami rynku. W chwili obecnej istnieje sieć portali tematycznych, specjalizujących się w obrocie różnymi typami nieruchomości czy też skierowanych do określonych grup osób. Są to:

www.szybko.pl

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 Internautów – ponad miliona Polaków, którzy wyemigrowali na Wyspy Brytyjskie i świetnie znają markę Daft.