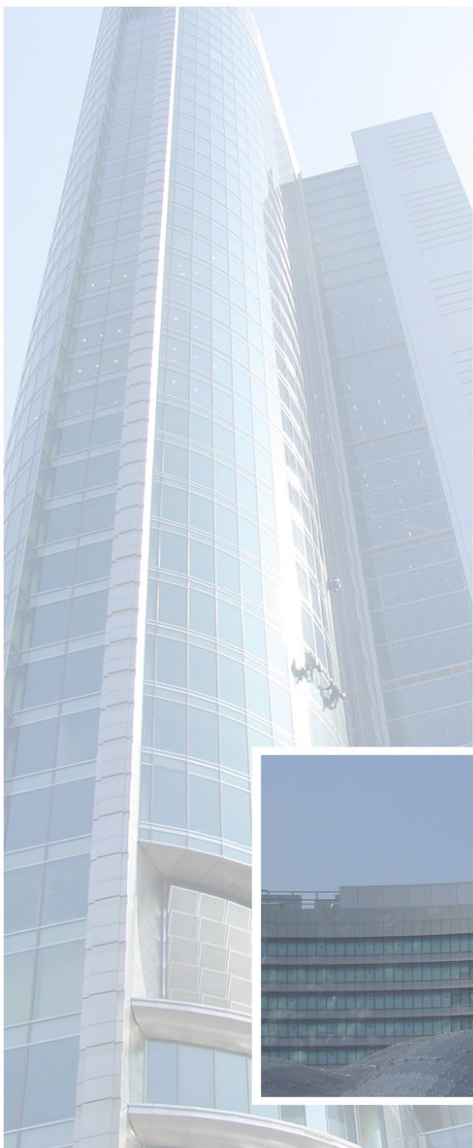


# RAPORT SZYBKO.PL I EXPANDERA

ANALIZA WTÓRNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI



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

MARZEC 2009  
PODSUMOWANIE  
I KWARTAŁU 2009

**SZYBKO.pl**

**expander**  
Niezależny Doradca Finansowy

## CZĘŚĆ : I RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

## WZROST MARŻ REKOMPENSUJE SPADEK STÓP PROCENTOWYCH

W I kwartale 2009 r. kontynuowany był wzrost marż kredytowych. W przypadku kredytów udzielanych w złotych średnia (mediana) marża wyniosła na początku kwietnia 2,8%. Tylko w ciągu miesiąca wzrosła więc o 0,8 pkt. proc., a od końca ubiegłego roku o 1,2 pkt. proc. Oprocentowanie kredytów jednak spadło w I kw. za sprawą spadającej stawki WIBOR. Na początku roku WIBOR 3M wynosił 5,84%, a na początku kwietnia już tylko 4,16%, co z nawiązką zniwelowało wzrost marż. W rezultacie średnie oprocentowanie spadło od grudnia z 8,11% do 7,33%. Utrzymywały się jednak znaczne rozbieżności w ofertach poszczególnych banków. Na początku kwietnia najniższe oprocentowanie wynosiło 5,49% (BZ WBK), a najwyższe 10,74% (mBank i Multibank – oferty bez promocji), czyli było prawie dwukrotnie wyższe.

Wzrosła również średnia (mediana) marża kredytów w euro - z 2,85% w grudniu do 4,16% na początku kwietnia. W tym przypadku również wzrost częściowo zrekompensowany został przez spadek stawki bazowej. LIBOR EUR spadł bowiem z 2,89% do 1,49%. W rezultacie, mimo stosunkowo wysokich marż, oprocentowanie kredytów w EUR było nadal niższe niż kredytów w złotych. Średnio wynosiło na początku kwietnia 5,75%. Najniższy poziom oprocentowania oferowany był przez DnB Nord, wynosił 3,45%, a najwyższy 8,29% w PKO BP.

W I kwartale rosły również marże kredytów we frankach – z 3,2% do 4,2%. Jednocześnie spadała, choć nieznacznie, wartość stawki LIBOR CHF - z 0,66% do 0,4%. W rezultacie średnie (mediana) oprocentowanie na początku kwietnia wynosiło 4,63%. W tym przypadku również występowały jednak znaczne rozbieżności. Najniższe oprocentowanie kredytów we frankach oferował DnB Nord – 3,04%, a najwyższe mBank i Multibank – 8% (oferta bez promocji).

Oprocentowanie kredytów hipotecznych na dzień 01.04.2009 r., źródło "Raport Szybko.pl i Expandera" (w pkt. proc.)

Bank	PLN	Zmiana w ciągu miesiąca (w pkt. proc)	CHF	Zmiana w ciągu miesiąca (w pkt. proc)	EUR	Zmiana w ciągu miesiąca (w pkt. proc)
Alior Bank	7,44%	-3,34%	7,10%	n/d	7,18%	n/d
Bank BGŻ	5,62%	-2,33%	n/d	n/d	4,89%	-1,60%
Bank BPH	7,47%	-1,50%	4,23%	-0,01%	5,40%	-1,02%
Bank DnB Nord	5,96%	-2,16%	3,04%	-0,74%	3,45%	-1,89%
Bank Millennium	5,97%	-2,46%	n/d	n/d	n/d	n/d
Bank Pekao*	7,33%	-0,24%	n/d	n/d	5,86%	0,06%
Bank Pocztowy	5,76%	-2,35%	n/d	n/d	n/d	n/d
BOŚ	6,41%	-1,36%	n/d	n/d	4,63%	-1,63%
BZ WBK	5,49%	-2,37%	n/d	n/d	n/d	n/d
Deutsche Bank PBC	5,87%	-1,81%	3,40%	0,74%	3,61%	-0,82%
Dominet Bank	6,89%	-0,41%	n/d	n/d	n/d	n/d
Euro Bank	7,41%	-0,93%	n/d	n/d	n/d	n/d
Fortis Bank	9,56%	1,01%	n/d	n/d	n/d	n/d
GE Money Bank	9,75%	-2,41%	4,55%	-2,13%	5,78%	-3,07%
ING Bank Śląski	6,36%	-1,47%	n/d	n/d	n/d	n/d
Kredyt Bank	7,07%	-1,04%	n/d	n/d	n/d	n/d
Lukas Bank	6,00%	-2,01%	n/d	n/d	n/d	n/d

mBank**	10,74%	2,28%	8,00%	3,13%	7,73%	1,05%
Multibank**	10,74%	2,28%	8,00%	3,13%	8,12%	1,15%
Nordea Bank	5,67%	-2,21%	3,90%	-0,14%	5,01%	-1,27%
PKO BP	6,21%	-2,94%	7,17%	0,54%	8,29%	0,28%
Polbank EFG	7,94%	-0,85%	4,70%	1,58%	4,82%	n/d
Raiffeisen Bank	6,96%	-2,44%	n/d	n/d	n/d	n/d
Stawki na dzień 1.04.2009, zmiana w pkt. proc. w relacji do oprocentowania obowiązującego 16.12.2008 r.						

\* marża przykładowa, standardowo ustalana jest indywidualnie

\*\* marża bez promocji

## ROŚNIE ZDOLNOŚĆ KREDYTOWA

Po ponad rocznym spadku, w I kwartale 2009 roku, nastąpił wzrost zdolności kredytowej w złotych. Na początku kwietnia 4-osobowej rodzinie o dochodach 3,5 tys. zł netto najwyższą kwotę kredytu w złotych udzielał BGŻ- 353,3 tys. Tymczasem w końcu ubiegłego roku maksymalna zdolność kredytowa wynosiła 294 tys. zł. Wzrosła również średnia (mediana) zdolność z 177,5 tys. zł do 192 tys. zł. Spadła jedynie najniższa zdolność. W grudniu 2008 r. najniższą kwotę kredytu, rodzinie z naszego przykładu, przyznawał Kredyt Bank – 131 tys. zł. Na początku kwietnia 2009 r. był to GE Money Bank – 100 tys. zł.

W przypadku kredytów we frankach i w euro zdolność kredytowa jest niższa niż w grudniu, ale lutym i marcu rosła. Średnia (mediana) zdolność kredytowa, zarówno w CHF jak i w EUR, wyniosła na początku kwietnia 142,8 tys. zł. Miesiąc wcześniej wynosiła 137 tys. zł przy kredycie we frankach i 135 tys. zł przy kredycie w euro. W przypadku kredytów również występują jednak znaczne rozbieżności w dostępnych kwotach kredytów. Na początku kwietnia najwyższą kwotę, zarówno we frankach, jak i w euro, przyznawał Polbank – odpowiednio 266 tys. zł i 306 tys. zł. Natomiast najniższą kwotę przyznawał PKO BP – odpowiednio 90,4 tys. zł i 80,3 tys. zł.

## WIĘKSZA DOSTĘPNOŚĆ KREDYTÓW Z DOPŁATĄ

Z końcem I kwartału nastąpiły istotne zmiany w warunkach udzielania kredytów z dopłatą od państwa. Przede wszystkim zmieniono limity cen m<sup>2</sup> uprawniające do skorzystania z kredytu z dopłatą. W największym stopniu, o 947,1 zł, limit zwiększył się w Bydgoszczy i Toruniu. W Warszawie stawka wzrosła o 114,8 zł, a nowy limit to 7257,6 zł.

### Wskaźniki cen m<sup>2</sup> uprawniające do skorzystania z kredytu z dopłatą

Nazwa województwa	Gmina	Wskaźniki obowiązujące w IV kw. 2008	Wskaźniki obowiązujące w I kw. 2009	Wskaźniki obowiązujące w II kw. 2009
dolnośląskie	m. Wrocław	5 274,10 zł	5 679,80 zł	6 295,10 zł
	pozostałe	3 983,20 zł	4 289,60 zł	4 335,80 zł
kujawsko-pomorskie	m. Bydgoszcz	5 055,05 zł	5 443,90 zł	6 391,00 zł
	m. Toruń	5 055,05 zł	5 443,90 zł	6 391,00 zł
	pozostałe	3 806,40 zł	4 099,20 zł	4 908,40 zł
	lubelskie	m. Lublin	3 924,94 zł	4 226,86 zł
	pozostałe	3 457,40 zł	3 723,35 zł	4 067,08 zł
	lubuskie	m. Gorzów Wielkopolski	4 364,10 zł	4 699,80 zł
m. Zielona Góra		4 364,10 zł	4 699,80 zł	4 699,80 zł
	pozostałe	3 393,00 zł	3 654,00 zł	4 018,00 zł
	łódzkie	m. Łódź	4 659,20 zł	5 017,60 zł
	pozostałe	3 528,20 zł	3 799,60 zł	3 901,10 zł
	małopolskie	m. Kraków	4 624,10 zł	4 979,80 zł

## RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

	pozostałe	3 910,40 zł	4 211,20 zł	4 515,70 zł
mazowieckie	m. Warszawa	6 632,60 zł	7 142,80 zł	7 257,60 zł
	pozostałe	3 611,40 zł	3 889,20 zł	4 326,70 zł
opolskie	m. Opole	4 338,88 zł	4 672,64 zł	5 215,00 zł
	pozostałe	4 338,88 zł	4 672,64 zł	5 215,00 zł
podkarpackie	m. Rzeszów	3 904,55 zł	4 204,90 zł	4 342,80 zł
	pozostałe	3 136,25 zł	3 377,50 zł	3 869,60 zł
podlaskie	m. Białystok	4 002,05 zł	4 309,90 zł	5 171,60 zł
	pozostałe	3 292,25 zł	3 545,50 zł	4 071,20 zł
pomorskie	m. Gdańsk	4 461,60 zł	4 804,80 zł	5 234,60 zł
	pozostałe	4 122,95 zł	4 440,10 zł	4 721,50 zł
śląskie	m. Katowice	4 724,85 zł	5 088,30 zł	5 133,80 zł
	pozostałe	4 178,20 zł	4 499,60 zł	4 540,20 zł
świętokrzyskie	m. Kielce	4 268,71 zł	4 597,07 zł	4 948,18 zł
	pozostałe	2 587,49 zł	2 786,53 zł	2 814,36 zł
warmińsko-mazurskie	m. Olsztyn	4 947,74 zł	5 328,34 zł	5 875,03 zł
	pozostałe	3 653,07 zł	3 934,08 zł	4 397,47 zł
wielkopolskie	m. Poznań	5 882,50 zł	6 335,00 zł	7 224,00 zł
	pozostałe	3 945,50 zł	4 249,00 zł	4 760,00 zł
zachodniopomorskie	m. Szczecin	4 319,90 zł	4 652,20 zł	4 698,40 zł
	pozostałe	4 184,05 zł	4 505,90 zł	4 551,40 zł

Powiększyła się także lista banków udzielających kredytów z dopłatą. Do swojej oferty preferencyjne kredyty włączyły Alior Bank, Dom Bank oraz Pekao Bank Hipoteczny. Niestety, dołączenie tych banków do programu „Rodzina na swoim” nie spowodowało zaostrzenia konkurencji i spadku marż. Dwa pierwsze banki zaoferowały marże znacznie przewyższające poziomy w pozostałych bankach. W Alior Banku marża wynosiła bowiem 3,3% lub 3,5%, a w Dom Banku – 5,55% lub 6,15% (w obu przypadkach marża zależy od wysokości wkładu własnego). Tymczasem średnia marża wynosiła na początku kwietnia 2,5%, a więc była o ok. 1 pkt. proc. wyższa niż przed miesiącem.

### ROSNAĆ RATY KREDYTÓW Z DOPLATĄ

W rezultacie wzrostu marż kredytów z dopłatą może się okazać, że zaciągnięcie takiego kredytu jest mniej korzystne od zaciągnięcia zwykłego kredytu w złotych. Z wyliczeń Expandera wynika, że w przypadku kredytu z dopłatą zaciągniętego na kwotę 300 tys. zł (na 30 lat, 25% wkładu własnego, marża 5,55%) w Dom Banku początkowa rata przy uwzględnieniu dopłaty wyniesie 1758 zł. Tymczasem rata tradycyjnego kredytu z marżą 1,35% (taką stawkę oferuje m.in. BZ WBK) wyniesie 1701 zł.

Oprócz wzrostu marż, złą informacją dla osób zainteresowanych kredytem z dopłatą jest także spadek stawki referencyjnej, w oparciu o którą wyliczana jest dopłata. Stawka zmniejszyła się do 6,82% z 8,64% w pierwszym kwartale, czyli aż o 1,82 pkt. proc. Co prawda jednocześnie spadła stopa WIBOR, w oparciu o którą bank wylicza ratę kredytową, jednak wpływ tego czynnika jest mniejszy.

W efekcie tych zmian rata przeciętnego kredytu z dopłatą na 300 tys. zł (30 lat) wzrosła z 709 zł do 862 zł, czyli o 153 zł. Dopłata zmniejszyła się z kolei z 1080 zł do 852,5 zł. Stosunek dopłaty do raty całkowitej spadł z kolei z 60% do 50%. Jednocześnie wysokość raty całkowitej, wyliczanej w oparciu o stopę WIBOR, spadła z 1789 zł do 1715 zł.

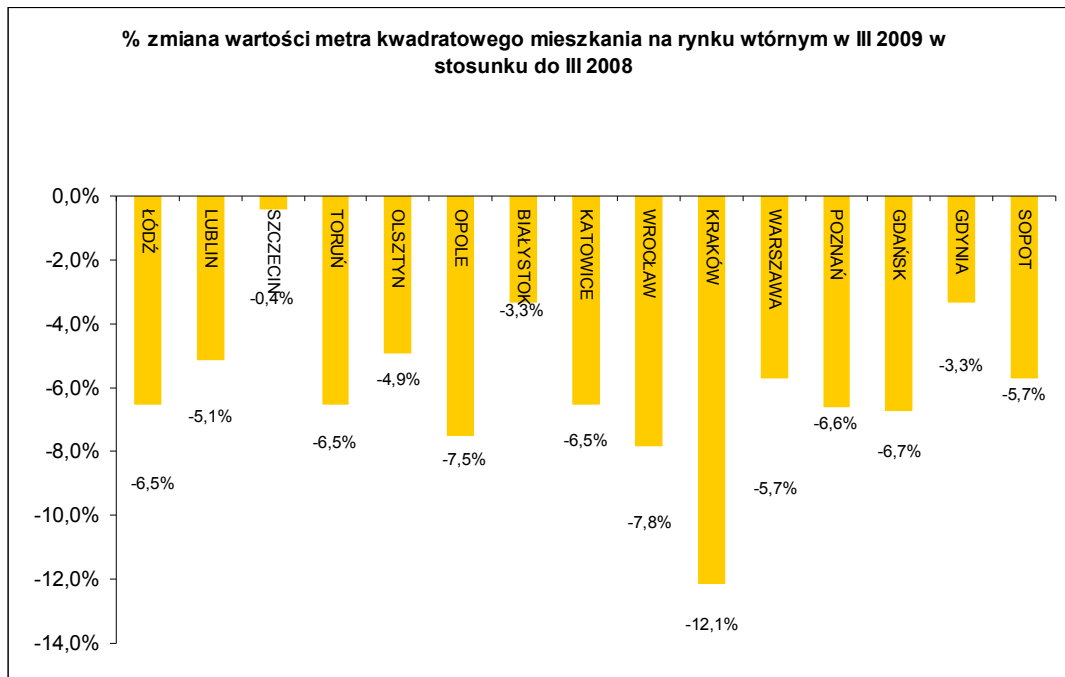
Jarosław Sadowski  
Expander

## CZĘŚĆ II – OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI NA RYNKU WTÓRNYM

### WTÓRNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI W I KWARTALE 2009 ROKU

Nadal utrzymuje się tendencja spadku cen nieruchomości, choć nie są to obniżki, do których przyzwyczailiśmy się na sklepowych wyprzedażach. W skali roku, w największych miastach, mamy do czynienia z obniżkami rzędu 6-8%. Wyjątkiem jest Kraków, gdzie ceny spadły od marca 2008 o ponad 12% i z drugiej strony Szczecin, gdzie są niższe o zaledwie 0,4% niż przed rokiem.

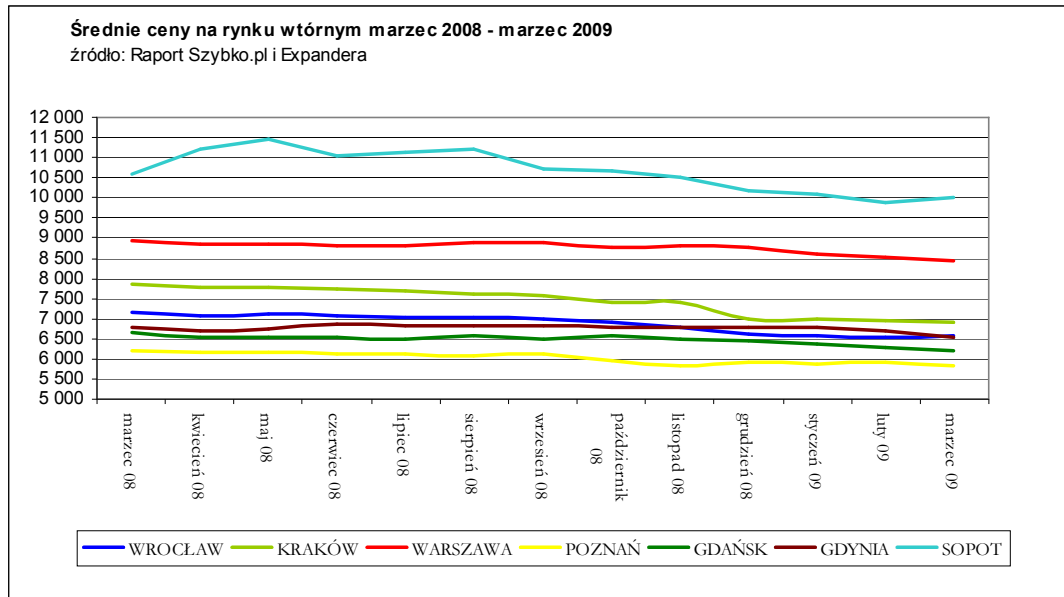
Dla trzech miast: Łodzi, Olsztyna i Opola I kwartał 2009 zakończył się wzrostem średniej ceny metra kwadratowego mieszkania: w Łodzi o 1,34%, w Olsztynie o 5,95% w porównaniu z grudniem 2008 i w Opolu o 0,88%. Z drugiej strony w miastach, gdzie ceny należą do najwyższych, w ciągu ostatnich trzech miesięcy spadły o ponad 3%: w Warszawie o 3,7%, w Gdańsku o 3,9% i w Gdyni 3,8%.



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

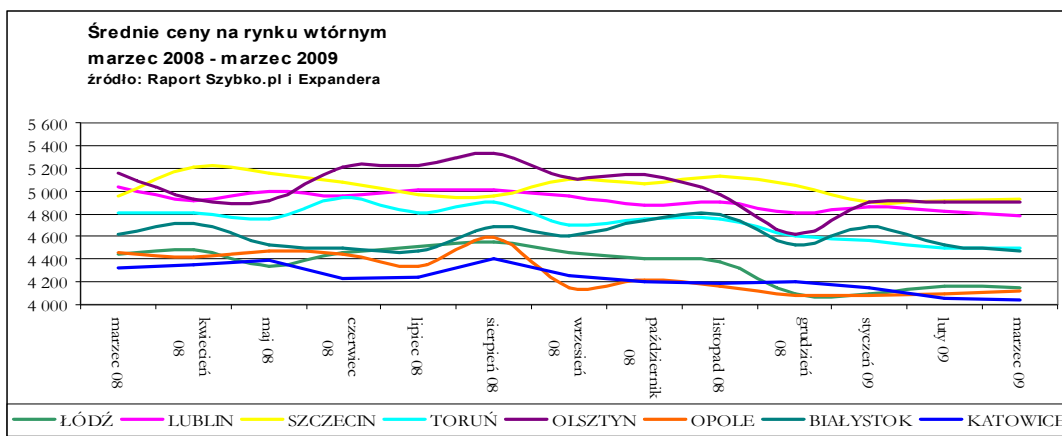
	WROCLAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPÓT
marzec 08	7 137	7 854	8 939	6 219	6 645	6 763	10 595
kwiecień 08	7 082	7 787	8 850	6 156	6 516	6 678	11 201
maj 08	7 103	7 792	8 840	6 179	6 551	6 721	11 442
czerwiec 08	7 080	7 716	8 794	6 128	6 531	6 863	11 044
lipiec 08	7 033	7 711	8 797	6 138	6 492	6 836	11 150
sierpień 08	7 011	7 592	8 879	6 077	6 555	6 812	11 211
wrzesień 08	7 001	7 565	8 889	6 110	6 480	6 813	10 700
październik 08	6 916	7 385	8 763	5 938	6 578	6 798	10 693
listopad 08	6 763	7 390	8 812	5 825	6 481	6 790	10 517
grudzień 08	6 623	6 980	8 760	5 900	6 450	6 800	10 190
styczeń 09	6 580	6 990	8 600	5 864	6 370	6 780	10 100
luty 09	6 540	6 930	8 515	5 930	6 300	6 700	9 870
marzec 09	6 580	6 900	8 433	5 810	6 200	6 540	9 995

# RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA



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 08	4 232	4 941	5 080	4 742	5 331	4 655	4 408	4 473
luty 08	4 396	5 054	5 008	4 797	5 108	4 500	4 564	4 413
marzec 08	4 439	5 041	4 952	4 805	5 151	4 453	4 621	4 320
kwiecień 08	4 481	4 921	5 216	4 810	4 924	4 413	4 716	4 356
maj 08	4 342	4 997	5 159	4 755	4 919	4 471	4 531	4 384
czerwiec 08	4 462	4 957	5 077	4 944	5 206	4 438	4 501	4 233
lipiec 08	4 505	5 013	4 970	4 801	5 221	4 335	4 471	4 244
sierpień 08	4 550	5 009	4 961	4 897	5 337	4 586	4 681	4 407
wrzesień 08	4 453	4 953	5 100	4 700	5 116	4 143	4 604	4 250
październik 08	4 399	4 873	5 067	4 747	5 148	4 215	4 733	4 198
listopad 08	4 377	4 898	5 133	4 753	4 970	4 164	4 788	4 190
grudzień 08	4 095	4 805	5 050	4 600	4 625	4 085	4 520	4 200
styczeń 09	4 100	4 860	4 900	4 570	4 900	4 080	4 680	4 150
luty 09	4 158	4 817	4 911	4 500	4 895	4 090	4 530	4 050
marzec 09	4 150	4 785	4 930	4 493	4 900	4 121	4 470	4 040



Z miesiąca na miesiąc zwiększa się podaż mieszkań na rynku wtórnym. W marcu było ich o 7,5% więcej niż w lutym, o 58% więcej niż na koniec poprzedniego kwartału i o 83% więcej niż przed rokiem. W sytuacji, kiedy znacznie zwiększa się podaż interesujące jest jak reagują na ten fakt sprzedający: **czy i jak zmieniają ceny?**

### ZMIANY CEN OFERTOWYCH

Przez okres miesiąca obserwowano czy i jak zmieniały się ceny w ogłoszeniach sprzedaży mieszkań w serwisie [www.szybko.pl](http://www.szybko.pl). Na 11 000 ogłoszeń, które zostały w tym czasie zamieszczone w serwisie, właściciele zmienili ceny w 5,4% ofert. W większości przypadków (86%) cena została zmieniona jeden raz, w 10% dwukrotnie, ale były także przypadki, w których sprzedający modyfikowali cenę 5 lub 6 razy. W ponad 60% przypadków cena została obniżona o mniej niż 5%, w 29% modyfikowanych ogłoszeń obniżka wyniosła od 5 do 10%, a w 10% ofert cena końcowa wystawiona w Internecie była o 10% niższa niż początkowa.

W największych aglomeracjach ceny były modyfikowane częściej niż wskazuje na to wskaźnik dla całej Polski. We Wrocławiu obniżono cenę 9,5% ofert, w Poznaniu 7,2%, w Warszawie i Krakowie 6,3% wszystkich ogłoszeń. W poniższej tabeli znajdują się informacje o skali ruchów cenowych w poszczególnych miastach.

Obniżki cen ofertowych mieszkań z serwisu <a href="http://www.szybko.pl">www.szybko.pl</a> . Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera			
	Średnia zmiana ceny	Minimalna zmiana	Maksymalna zmiana
Warszawa	-4,5%	-0,2%	-26,0%
Kraków	-5,2%	-0,5%	-22,0%
Wrocław	-5,4%	-0,3%	-32,0%
Poznań	-5,1%	-0,6%	-23,4%
Katowice	-4,5%	-1,5%	-13,6%

W sytuacji, kiedy rośnie podaż, a popyt jest mocno ograniczony, można spodziewać się większej skłonności do obniżania cen. W wielu przypadkach zmiana miała charakter „kosmetyczny”. Stosowano znany chwyt: 398 tys. zamiast 400 tys. Wystawiano ceny, które nie odstraszą potencjalnych kupujących, a zachęcą do obejrzenia i dalszych negocjacji. Właśnie do tych negocjacji pozostaje margines kolejnych 5%, o które sprzedający skłonni są obniżyć cenę mieszkania.

Marta Kosińska  
Szybko.pl

### CZEŚĆ III – CENY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

Koszt zakupu metra kwadratowego działki budowlanej w I kwartale 2009 jest znacząco niższy niż przed rokiem. Jednak w ciągu ostatniego kwartału jedynie w Warszawie mamy do czynienia z 1% spadkiem średniej ceny. Minimalne ceny, po których można kupić ziemię właściwie nie uległy zmianom w ciągu ostatnich 3 miesięcy. W Warszawie i we Wrocławiu o 100 – 120 złotych obniżyły się natomiast ceny maksymalne.

W przypadku działek, podobnie jak w innych segmentach rynku nieruchomości, zauważalny jest wzrost podaży. Oferta działek w serwisie [www.szybko.pl](http://www.szybko.pl) jest o 10% większa niż przed rokiem i o 20% w porównaniu z IV kwartałem 2008. Oczywiście jest, iż sytuacja z jaką mamy do czynienia na rynku nieruchomości, czyli spadek popytu i obniżki cen, dotyczą również działek. Prawdą jest również, podkreślany przeze mnie stosunkowo często, fakt specyfiki obrotu ziemią. Zasób gruntów jest ograniczony, co usztywnia ceny. W przypadku działek budowlanych do 5000 metrów kwadratowych, przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne, mamy również w przeważającej mierze do czynienia z własnością prywatną, czyli często z sentymentalnym podejściem do posiadanych gruntów i niechęcią do wyzbywania się ziemi po „zaniżonych” cenach. W efekcie, w tym specyficznym segmencie zmiany cen są niewielkie i podatne na wahania, związane z sezonowymi zmianami podaży i popytu.

Przykładowe ceny działek w I kwartale 2009. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"		Średnia cena metra kwadratowego	Średni metraż działki	Zmiana % w ciągu kwartału	Zmiana % w ciągu roku
WARSZAWA	od 130 do 4000	920	1 420	-1,1%	-10,7%
KRAKÓW	od 50 do 1900	345	1 460	2,1%	-10,4%
WROCLAW	od 68 do 1400	280	1 350	15,2%	-8,5%
GDAŃSK	od 75 do 1550	290	1 430	4,3%	-15,7%
POZNAŃ	od 79 do 1500	398	1 100	3,4%	-7,2%

Zakres cen działek budowlanych. Źródło Raport Szybko.pl i Expandera					
	I KW 2008	II KW 2008	III KW 2008	IV KW 2008	I KW 2009
WARSZAWA	od 330 do 3600	od 180 do 3800	od 190 do 4400	od 125 do 4112	od 130 do 4000
KRAKÓW	od 79 do 1420	od 77 do 1590	od 50 do 2251	od 54 do 1860	od 50 do 1900
WROCLAW	od 90 do 1300	od 70 do 1700	od 71 do 1750	od 60 do 1500	od 68 do 1400
GDAŃSK	od 150 do 700	od 130 do 700	od 125 do 670	od 75 do 1200	od 75 do 1550
POZNAŃ	od 90 do 1150	od 100 do 1500	od 100 do 1300	od 80 do 1500	od 79 do 1500

Marta Kosińska  
Szybko.pl



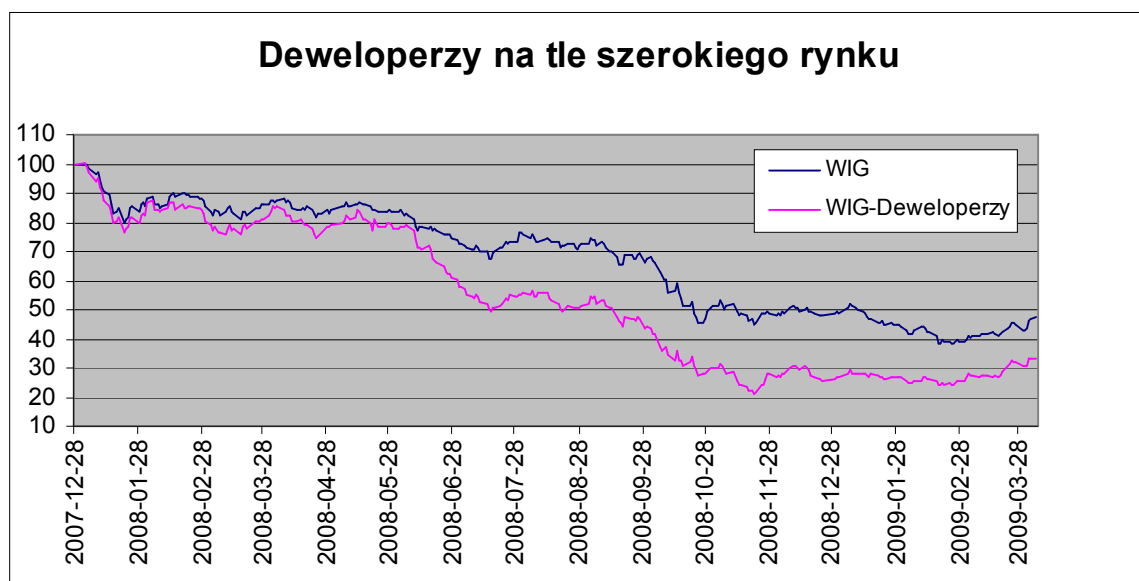
## CZEŚĆ IV – RYNEK DEWELOPERÓW

### DEWELOPERZY ODRABIAJĄ STRATY

Akcje deweloperów są w tym roku jednym z hitów inwestycyjnych. Indeks WIG-Deweloperzy, zrzeszający 17 firm tego rodzaju obecnych na giełdzie, zyskał od końca 2008 r. blisko jedną czwartą. Niemniej jednak w skali ostatnich 12 miesięcy straty wciąż jeszcze przekraczają 60%. Najbardziej znacząca spółka z tego indeksu – GTC, działający w sektorze powierzchni komercyjnych – w tym roku zyskała 4%, przez ostatnie 12 miesięcy spadła o blisko 60%. Deweloperzy mieszkaniowi, tacy jak Dom Development, JW Construction, czy Polnord, zyskali w tym roku odpowiednio: ponad jedną trzecią, blisko 100% oraz niecałą jedną dziesiątą.

W kontekście naszego raportu ta gwałtowna poprawa notowań nie pozostawia złudzeń. Nadal nie mamy do czynienia z poprawą warunków działania firm deweloperskich. Dla ich zyskowności kluczowe są ceny mieszkań. Te nadal stopniowo obniżają się. To powoduje presję na marże wypracowywane przez podmioty prowadzące tego rodzaju działalność. Do tej pory relatywnie niewiele ucierpiały. Na przykład marża zysku brutto ze sprzedaży Dom Development obniżyła się do 38,5% w ostatnim kwartale 2008 r. z maksymalnych 39,5% wypracowanych w II kwartale 2008 r. W przypadku JW. Construction spadła z rekordowych 32,9% odnotowanych w trzech pierwszych miesiącach minionego roku do 28,8% w IV kwartale 2008 r.

Kwestia marż jest bardzo ważna, gdyż deweloperzy nie mają możliwości pokrywania ich spadku zwiększonym wolumenem sprzedaży. W efekcie mamy podwójne negatywne oddziaływanie na zyskowność takich spółek. Jednocześnie utrzymuje się trudna sytuacja na rynku kredytów mieszkaniowych. Raport Szybko.pl i Expandera wskazuje jednocześnie na zmniejszające się ceny działek, co ma znaczenie z punktu widzenia przyszłych inwestycji. Dziś jednak deweloperzy niewiele o nich myślą. Najpierw muszą uporać się z problemem nie sprzedanych dotychczas mieszkań.



Krzysztof Stępień  
Expander



## Niezależny Doradca Finansowy

Expander jest niezależnym doradcą finansowym, oferującym produkty oszczędnościowo-inwestycyjne oraz kredyty hipoteczne i gotówkowe. Obecnie Expander ma 64 oddziały w całej Polsce oraz 293 doradców finansowych.

Expander współpracuje w zakresie oferty kredytowej z 21 bankami oraz 30 TFI i towarzystwami ubezpieczeń na życie w zakresie produktów oszczędnościowo-inwestycyjnych. Na początku przyszłego roku doradcy Expandera zaczną sprzedawać produkty dla małych i średnich przedsiębiorstw. Jeszcze w tym roku oferta dla klientów detalicznych zostanie z kolei wzbogacona fundusz emerytalny.

Expander jest obecnie najlepiej postrzeganą marką wśród doradców finansowych, co potwierdzają m.in. badania przeprowadzone przez instytut GfK Polonia. W rankingu najcenniejszych marek, opracowanym przez „Rzeczpospolitą”, Expander zajmuje czwarte miejsce w kategorii handel i usługi i jest to najwyższa pozycja wśród instytucji z sektora finansowego. 25% transakcji zawartych za pośrednictwem Expandera w 2007 roku stanowiły kolejne transakcje dotychczasowych klientów

Nowa strategia rozwoju Expandera, będąca konsekwencją dokonanych pod koniec ub.r. zmian właścicielskich, zakłada ekspansję zagraniczną, powiększenie oferty produktowej, rozbudowę sieci oddziałów oraz umocnienie marki. Jej pierwsze efekty to wzrost sprzedaży o 30% w I kwartale br. (r/r) kredytów hipotecznych. Wartość wniosków kredytowych netto wysłanych w I półroczu 2008 r. była o 40% większa niż w analogicznym okresie rok wcześniej.

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

## O SERWISIE SZYBKO.PL

Od momentu powstania serwisu [www.szybko.pl](http://www.szybko.pl) na polskim rynku nieruchomości zaszło wiele zmian. Mielśmy 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](http://www.szybko.pl).

Niewątpliwie innowacyjnym rozwiązaniem jest umożliwienie oglądającym **szukania nieruchomości na mapach**. Serwis Szybko.pl jako pierwszy w Polsce uruchomił wyszukiwarkę, która pozwala na odnalezienie ogłoszeń sprzedaży mieszkań, domów, działek i lokali komercyjnych a także ofert wynajmu mieszkań i stacji na mapach.

Zobacz szczegóły: <http://www.szybko.pl/index.php?nav1=mapa>

Po ustaleniu szczegółowych kryteriów wyszukiwania system pokazuje wszystkie nieruchomości, na danym obszarze, które zostały zlokalizowane przez ogłaszających. Ten innowacyjny sposób szukania jest szczególnie pomocny w przypadku użytkowników, którzy nie znają topografii danej okolicy, są z innego miasta lub też poszukują nieruchomości tylko w wybranym rejonie (wystarczy kursorami ustawić rejon i system sam w tym rejonie wyświetli nieruchomości).

Aby zwiększyć liczbę nieruchomości widocznych na mapach Szybko.pl wprowadziło przybliżoną lokalizację nieruchomości. Od tej chwili niemal 70 % nieruchomości będzie lokalizowana na mapach. Zobacz szczegóły: <http://www.szybko.pl/338543>

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.

Szybko.pl jest **niekwestionowanym liderem jeśli chodzi o rynek wynajmu**. Codziennie jest tu dostępnych ponad 5500 ofert mieszkań do wynajęcia i około 1500 pokoi. Każdego dnia przybywa około 600-700 nowych ofert. W najgorętszym dla wynajmu sezonie, czyli III kwartale, niektóre ogłoszenia przestają być aktualne po zaledwie kilku minutach od ich zamieszczenia.

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

