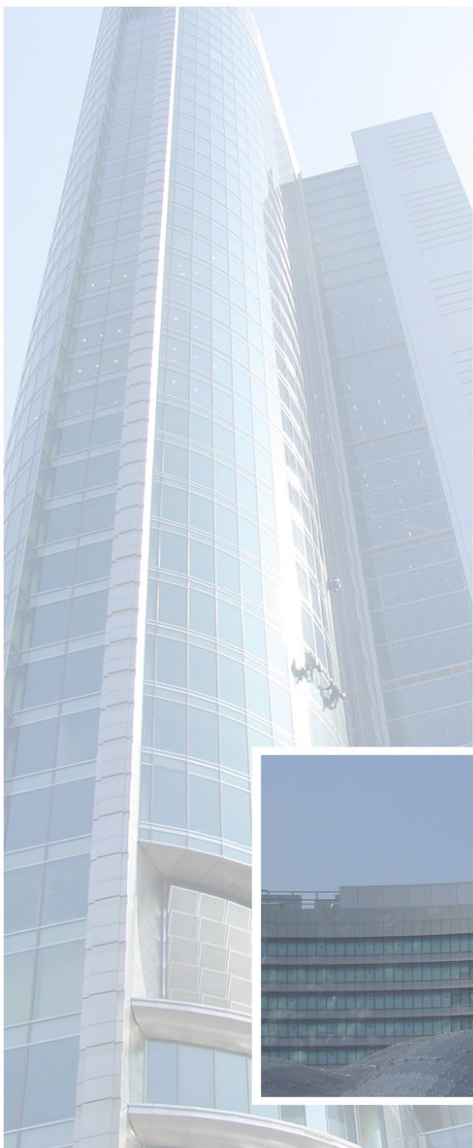


RAPORT SZYBKO.PL I EXPANDERA

ANALIZA WTÓRNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI



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

STYCZEŃ 2009

SZYBKO.pl

expander

Niezależny Doradca Finansowy

CZĘŚĆ I: RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Spadek cen nieruchomości oraz spadek oprocentowania rynkowego rekompensuje z nawiązką wzrost raty kredytowej związanej z wyższymi marżami. W efekcie rata nowego kredytu na zakup mieszkania o określonych parametrach może dziś być niższa – i to pomimo zaostżenia warunków udzielania kredytów przez banki – niż rok temu – wynika z analizy Expandera.

Porównaliśmy wysokość raty na zakup mieszkania o powierzchni 60 m.kw. i średniej cenie za metr w wybranych miastach w styczniu 2009 roku i w styczniu 2008 roku. We wszystkich analizowanych miastach rata kredytu, zarówno w złotych, jak i we frankach, jest dziś niższa niż przed rokiem. W przypadku kredytu w złotych różnica sięga nawet 374 zł dla Sopotu, czy 284 zł dla Krakowa. Obniżenie raty to efekt spadku cen nieruchomości (w Krakowie o 11,44% r/r, w Sopocie o 10,73%) oraz obniżki stopy WIBOR (z poziomu 4,86% w styczniu 2008 r. do 0,53% w styczniu 2009 r.). Na drugim biegunie mamy wzrost marży ze średniego poziomu 1,29% w styczniu 2008 r. do 2,3% w styczniu 2009 r.

Wysokość rat kredytów zaciągniętych w złotych na zakup mieszkania o pow. 60 m2

	Styczeń 2008 r.	Styczeń 2009 r.	Różnica	Obecna wysokość raty kredytu zaciągniętego w styczniu 2008 r.
Katowice	1 768 zł	1 683 zł	-84 zł	1 635 zł
Kraków	3 119 zł	2 835 zł	-284 zł	2 885 zł
Olsztyn	2 107 zł	1 988 zł	-119 zł	1 949 zł
Opole	1 839 zł	1 655 zł	-184 zł	1 702 zł
Poznań	2 427 zł	2 379 zł	-49 zł	2 245 zł
Sopot	4 471 zł	4 097 zł	-374 zł	4 136 zł
Warszawa	3 595 zł	3 489 zł	-107 zł	3 326 zł
Wrocław	2 827 zł	2 669 zł	-157 zł	2 615 zł

Wysokość rat kredytów zaciągniętych we frankach na zakup mieszkania o pow. 60 m2

	Styczeń 2008 r.	Styczeń 2009 r.	Różnica	Obecna wysokość raty kredytu zaciągniętego w styczniu 2008 r.
Katowice	1 404 zł	1 349 zł	-55 zł	1 520 zł
Kraków	2 477 zł	2 272 zł	-205 zł	2 682 zł
Olsztyn	1 673 zł	1 593 zł	-80 zł	1 812 zł
Opole	1 461 zł	1 326 zł	-135 zł	1 582 zł
Poznań	1 928 zł	1 906 zł	-22 zł	2 088 zł
Sopot	3 550 zł	3 283 zł	-268 zł	3 845 zł
Warszawa	2 855 zł	2 795 zł	-60 zł	3 092 zł
Wrocław	2 245 zł	2 139 zł	-106 zł	2 431 zł

Niższa niż w przypadku kredytu zaciąganego przed rokiem jest też rata kredytu we frankach, chociaż tu różnica jest mniejsza niż dla złotych. Stopa LIBOR dla franka spadła co prawda z 2,76% w styczniu 2008 r. do 0,53% w styczniu 2009 r., jednak w tym samym czasie średnia marża podskoczyła z 1,57% do 4,2%. W efekcie dla Sopotu rata spadła o 268 zł, a dla Krakowa o 205 zł.

Jednocześnie jednak nie można pominąć tego, co stało się dziś z ratami kredytów zaciągniętych przed rokiem. Do wyliczeń przyjęliśmy aktualny poziom oprocentowania. W Sopocie rata spadła o 335 zł. W rzeczywistości zmiana może być jednak mniejsza, gdyż banki z opóźnieniem aktualizują wartość oprocentowania. W przypadku kredytów we frankach mamy z kolei wzrost raty z powodu wzrostu kursu walutowego. Maksymalnie, dla Sopotu, jest to 295 zł. W praktyce wzrost może być jednak większy z uwagi na opóźnienie w aktualizacji oprocentowania.

Stabilizacja oprocentowania

Średnie oprocentowanie nowoudzielanych kredytów we frankach wyniosło w styczniu 4,92%, a więc w porównaniu z grudniem prawie się nie zmieniło. Znacznie wzrosła jednak różnica między najniższą i najwyższą marżą. Główną tego przyczyną jest znaczny wzrost najwyższej marży, która podskoczyła z 5,6% aż do 7,6%. Tak wysoką marżę wprowadził do swojej oferty Multibank dla klientów, którzy nie skorzystali z promocji. Natomiast najniższą marżę oferował w styczniu Deutsche Bank i wynosiła ona 2,2%. W rezultacie różnica między najwyższą a najniższą marżą wzrosła w styczniu aż do 5,4 pkt. proc. z 3,8 pkt. proc. w grudniu.

W przypadku kredytów w złotych sytuacja wygląda podobnie. Również za sprawą Multibanku znacznie wzrosła najwyższa marża kredytowa. W grudniu wynosiła ona 5,78%, a w styczniu aż 6,6%. Natomiast najniższą marżę kredytów w złotych oferował Bank Pekao i wynosiła ona 1%. Daje to rozpiętość na poziomie 5,6 pkt. proc. (w grudniu 5 pkt. proc.), czyli jeszcze wyższą niż w przypadku kredytów we frankach.

Średnia marża dla kredytów w złotych wzrosła w porównaniu z grudniem z 2% do 2,3%. Mimo to średnie oprocentowanie kredytów w złotych spadło (z 8,53% do 8,24%) za sprawą znacznego obniżenia stopy WIBOR.

Oprocentowanie kredytów hipotecznych na dzień 12.01.2009 r., źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
Bank	PLN	Zmiana w ciągu miesiąca (w pkt. proc)	CHF	Zmiana w ciągu miesiąca (w pkt. proc)
BGŻ	7,19%	-0,76	4,27%	-0,56
BOŚ	7,09%	-0,68	n/d	n/d
BPH	8,36%	-0,61	3,71%	-0,53
BZ WBK	7,07%	-0,79	n/d	n/d
Deutsche Bank	6,97%	-0,71	2,81%	-0,25
DnB NORD	7,45%	-0,67	3,21%	-0,57
Dominet Bank	6,88%	-0,42	n/d	n/d
Eurobank	7,65%	-0,69	3,24%	-2,16
Fortis Bank	8,48%	-0,07	n/d	n/d
GE Money Bank	12,45%	5,77	5,43%	-6,73
ING Bank Śląski	7,15%	-0,68	n/d	n/d
Kredyt Bank	7,58%	-0,53	6,41%	-0,44

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

Lukas Bank	7,66%	-0,35	n/d	n/d
mBank	12,06%	3,60	7,87%	n/d
Millennium	7,68%	-0,75	n/d/	n/d
MultiBank	12,46%	4,00	8,27%	3,40
Nordea Bank	7,16%	-0,72	3,50%	-0,54
Pekao	7,57%	0,00	n/d	n/d
PKO BP	8,49%	-0,65	7,39%	0,76
Pocztowy	7,46%	-0,65	n/d	n/d
Polbank	8,02%	-0,77	2,88%	-0,24
Raiffeisen Bank	8,79%	-0,6	n/d	n/d
Santander Consumer Bank	7,85%	b.d	n/d	b.d
Średnia	8,24%		4,92%	
* stawki na dzień 12.01.2009, zmiana w pkt. proc. w relacji do oprocentowania obowiązującego 16.12.2008, n.d. – bank nie oferuje kredytu w CHF				

W kolejnych miesiącach średnie oprocentowanie kredytów będzie spadało. Część banków stosuje bowiem stawki bazowe (WIBOR, LIBOR) sprzed miesiąca, co zawyża średnie. Jeśli uwzględnimy bieżący poziom stóp rynkowych, to otrzymamy oprocentowanie kredytów we frankach na średnim poziomie 4,73%, a w złotych na średnim poziomie 7,16%.

Jeden bank pożyczycy dwa razy więcej niż drugi

W styczniu, podobnie jak w grudniu, utrzymywała się bardzo duża rozpiętość między maksymalną kwotą, jaką gotowe są pożyczyć poszczególne banki. 4-osobowa rodzina o łącznym dochodzie netto na poziomie 3,5 tys. zł największy kredyt w złotych, na prawie 300 tys. zł, mogła uzyskać w BGŻ. Natomiast najbardziej restrykcyjny bank w przypadku kredytów w naszej walucie, GE Money Bank, był gotów pożyczyć tylko 128 tys. zł, zatem ponad dwukrotnie mniej niż BGŻ.

Podobnie wygląda sytuacja w przypadku kredytów we frankach. Największą kwotę deklarował Polbank - 262 tys. zł - a najmniejszą deklarowały mBank i Multibank, zaledwie 96 tys. zł. Z praktyki doradców Expandera wynika jednak, że uzyskanie kredytów mieszkaniowych w Polbanku jest obecnie bardzo trudne. Niska maksymalna zdolność badanej rodziny w mBanku i Multibanku wynika z kolej z najbardziej restrykcyjnego na rynku sposobu jej wyliczania (klient musi posiadać o połowę wyższą zdolność kredytową niż wynosi wnioskowana kwota kredytu w złotych).

Średnia zdolność kredytowa w złotych wyniosła w styczniu 203 tys. zł. Nieznacznie wzrosła więc w porównaniu z grudniem, kiedy wynosiła 195 tys. zł. Natomiast średnia zdolność we frankach spadła. W styczniu wyniosła 160 tys. zł a w grudniu 170 tys. zł.

Maksymalna zdolność kredytowa (w tys. zł)	
Bank	PLN
BGŻ	299,77
Pekao	294,38
Dominet	275
Euro Bank	259,99
ING	259,1
BOŚ	256,94
Polbank	220
Santander	215
Bank Millennium	213,99
Bank Pocztowy	210
PKO BP	197,4
Raiffeisen	161,5
Fortis	161,27
Lukas Bank	160
Kredyt Bank	149,6
mBank	145,18
Multibank	145
BPH	138,4
Nordea	130,7
GE	128
DnB Nord	brak
BZ WBK	b.d.

Źródło: banki, Expander

Maksymalna zdolność kredytowa (w tys. zł)	
Bank	CHF
Polbank	262
BGŻ	234,22
Euro Bank	216,65
GE	190
Santander	174
Nordea	130,7
PKO BP	125
Kredyt Bank	124,7
BPH	115,3
mBank	96,7
Multibank	96
Lukas Bank	n/d
Fortis	n/d
Raiffeisen	n/d
Bank Pocztowy	n/d
Bank Millennium	n/d
BOŚ	n/d
ING	n/d
Domient	n/d
Pekao	n/d
BZ WBK	n/d
DnB Nord	brak

Źródło: banki, Expander

Franki z wkładem własnym

W styczniu niewiele zmieniło się natomiast pod względem wysokości wymaganego przez banki wkładu własnego. W dalszym ciągu, aby uzyskać kredyt we frankach, z kilkoma wyjątkami, trzeba było posiadać przynajmniej 20% środków własnych. Wciąż jednak można było wskazać banki, które udzielają kredytów we frankach osobom nie posiadającym wkładu własnego. Były to Deutsche Bank, DnB Nord, i Polbank. Do tego grona powróciły również mBank i Multibank, które po tym, jak w końcu listopada zastrzyły wymagania do 20% wkładu własnego, w styczniu powróciły do udzielania kredytów na 100% wartości nieruchomości. Oferta była jednak dostępna tylko dla wąskiej grupy klientów. W Deutsche Banku i DnB Nord można uzyskać kredyt nawet na ponad 100% wartości nieruchomości, jeżeli kredytobiorca osiągał stosunkowo wysokie dochody (w DB 12 tys. zł netto, a w DnB Nord 10 tys. zł netto). mBank i Multibank stosowały z kolei wspomniany wcześniej bardzo rygorystyczny sposób wyliczania zdolności kredytowej dla franka. Natomiast Polbank oficjalnie nieprzerwanie udziela kredytów na 100% wartości nieruchomości. W praktyce uzyskanie takiego kredytu w Polbanku nie jest jednak łatwe.

Śladem mBanku i Multibanku, które zmniejszyły wysokość wymaganego wkładu własnego, nie poszły jednak inne banki. Nie złagodził wymagań nawet BGŻ, który udziela kredytów we frankach tylko osobom, które posiadają aż 45% wkładu własnego.

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

Znacznie łagodniejsze wymagania mają banki w przypadku kredytów w złotych. Podobnie, jak w grudniu, ponad połowa banków udziela kredytów bez wkładu własnego. Obecnie aż w sześciu bankach istnieje możliwość zaciągnięcia kredytu na ponad 100% wartości nieruchomości. Wkładu własnego przekraczającego 20% wymagają jedynie Invest Bank i Raiffeisen.

Jaką część nieruchomości gotowy jest sfinansować bank?	
PLN	
Deutsche Bank	110%
Dominet	110%
Kredyt Bank	110%
Bank Pocztowy	105%
DnB NORD	105%
Pekao	104%
BOŚ	100%
Fortis	100%
Lukas Bank	100%
mBank	100%
Multibank	100%
Polbank	100%
Santander	100%
Euro Bank	90%
Nordea	90%
PKO BP	90%
BGŻ	80%
Bank Millennium	80%
BPH	80%
BZ WBK	80%
GE	80%
ING	80%
Raiffeisen Bank	75%
Invest Bank	70%

Źródło: Expander, banki

Jaką część nieruchomości gotowy jest sfinansować bank?	
CHF	
Deutsche Bank	110%
DnB NORD	105%
mBank	100%
Multibank	100%
Polbank	100%
Euro Bank	90%
GE	80%
Nordea	80%
PKO BP	75%
BPH	70%
BZ WBK	70%
Kredyt Bank	70%
BGŻ	55%
Santander	60%

Źródło: Expander, banki

Katarzyna Siwek, Jarosław Sadowski
Expander

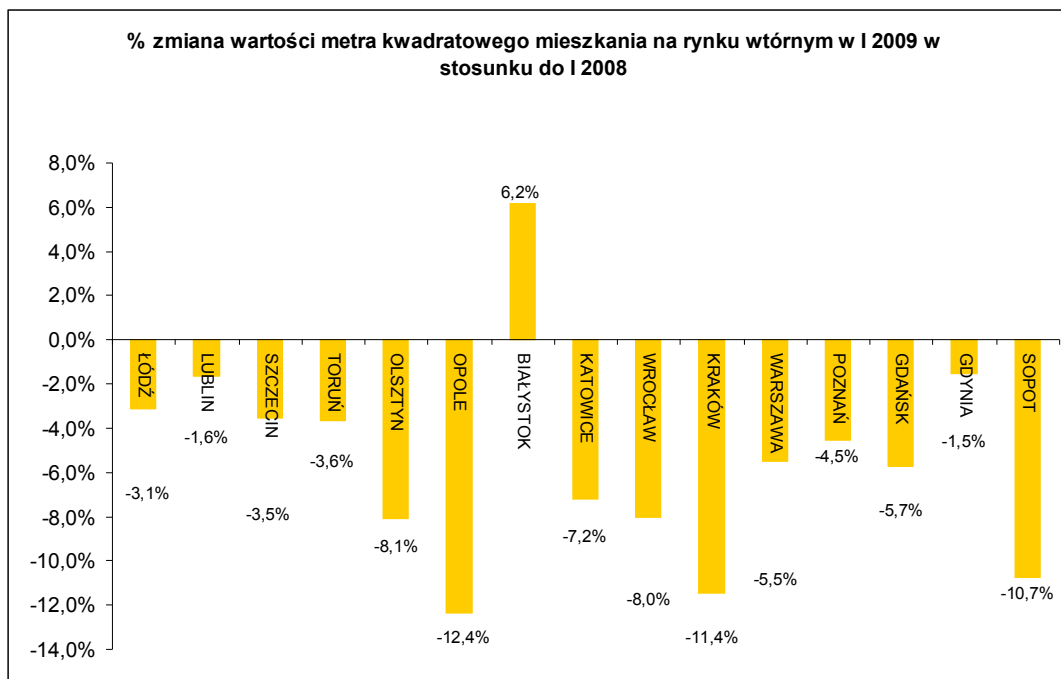
CZĘŚĆ II – OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI NA RYNKU WTÓRNYM

WTÓRNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI W STYCZNIU 2009 ROKU

Styczeń 2009 upłynął pod hasłem kryzysu i słowa „recesja” odmienianego przez wszystkie przypadki. Co więcej nie jest to ostatni miesiąc, kiedy panuje atmosfera niepewności i obawy przed nadchodzącymi problemami. Na rynku nieruchomości oznaczało to kolejne spadki. Najwyższy 3% w Szczecinie, o 1,8% w Warszawie i o 1,2% w Gdańsku. Były też wyjątki, przede wszystkim Olsztyn i Białystok, gdzie w grudniu nastąpiły spadki kilkusetzłotowe (-345, -268), a w styczniu ten spadek został nieco skorygowany. W skali roku, porównaniu ze styczniem 2008, najbardziej spadły ceny w Opolu -12,4%, w Krakowie -11,4% a w Sopocie o 10,7%.

Mimo czarnego scenariusza, który rysuje się przed gospodarką i rynkiem nieruchomości, są jednak pewne pozytywy. Spadek cen nieruchomości powinien doprowadzić do pobudzenia popytu. Stopy procentowe są na wyjątkowo niskim poziomie, a niski kurs złotówki powoduje, że zaciągnięcie obecnie kredytu we franku jest wyjątkowo korzystne (o ile bank zechce udzielać kredytu w tej walucie). Wygląda na to, że rok 2009 nie przyniesie dobrych wiadomości dla właścicieli nieruchomości, ale może być okazją do dokonania korzystnych zakupów.

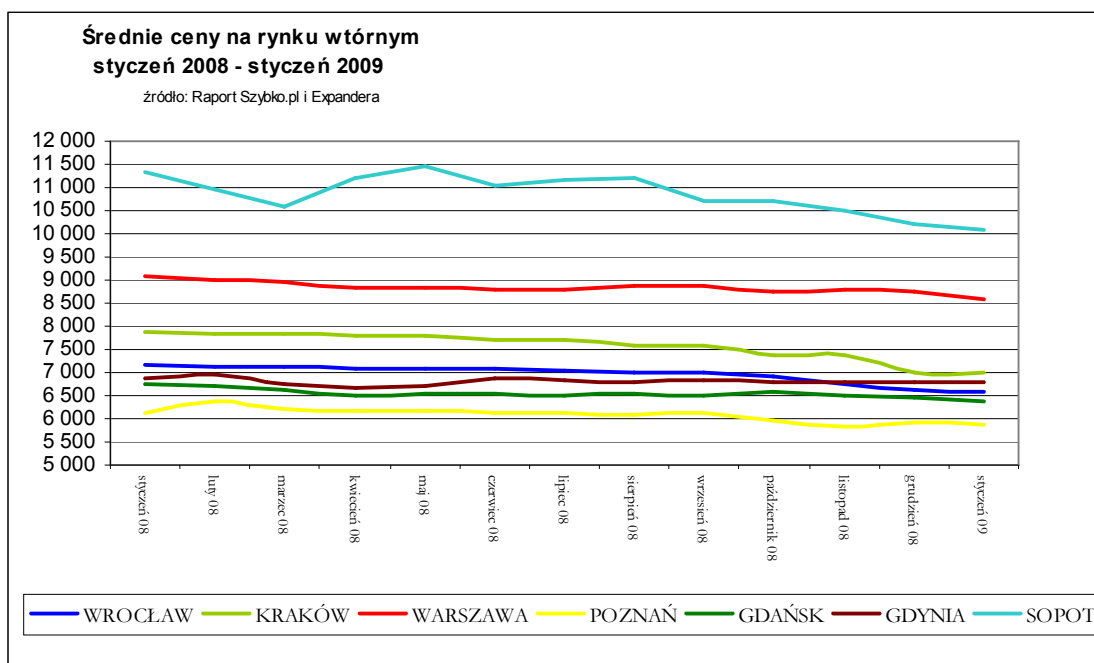
Na fali kryzysu pojawiło się kilka propozycji ze strony członków rządu, które są raczej posunięciami populistycznymi niż przedsięwzięciami, które mają szansę realizacji. Jest jednak realna zmiana, która zwiększyła dostępność mieszkań. Od stycznia 2009 roku obowiązują nowe limity cenowe dla kredytów z rządową dopłatą. Poniżej przedstawione jest zestawienie nowych limitów i dostępność nieruchomości, spełniających kryteria.



RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

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

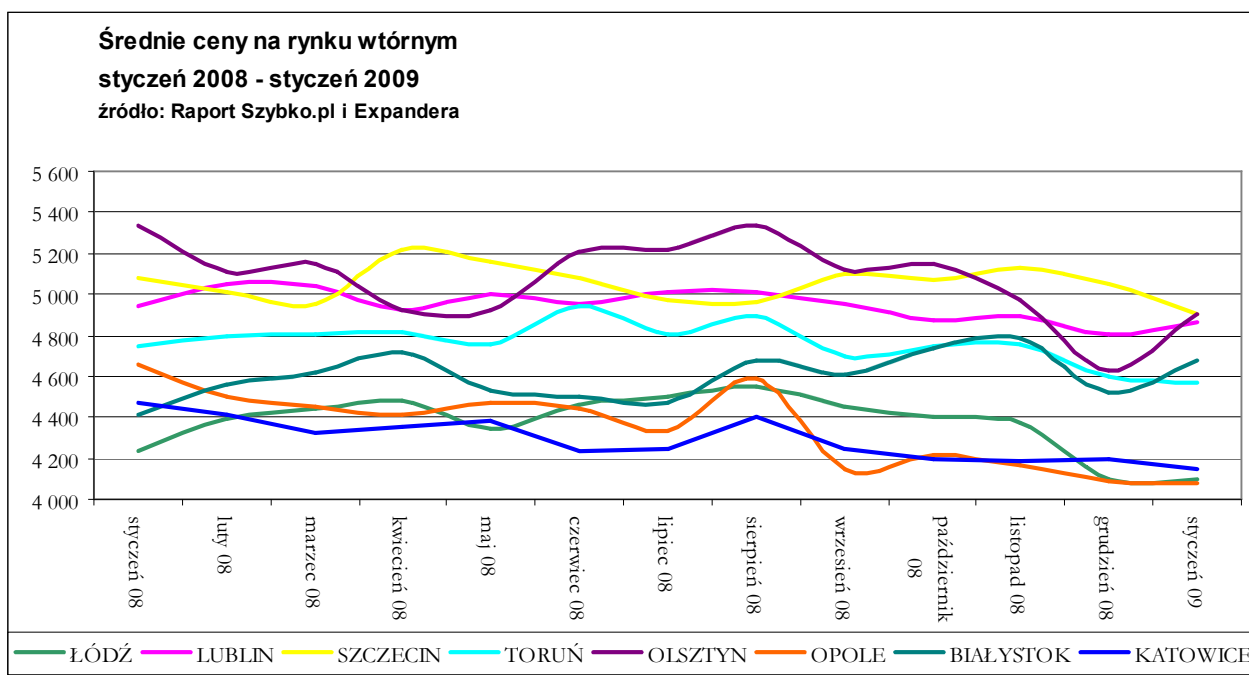
	WROCLAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
grudzień 07	7 026	7 839	8 917	6 350	6 706	6 745	11 070
styczeń 08	7 153	7 893	9 098	6 143	6 758	6 886	11 314
luty 08	7 141	7 829	8 981	6 365	6 704	6 969	10 940
marzec 08	7 137	7 854	8 939	6 219	6 645	6 763	10 595
kwiecień 08	7 082	7 787	8 850	6 156	6 516	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



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



DOSTĘPNOŚĆ KREDYTÓW Z RZĄDOWĄ DOPLATĄ

Zwiększenie progów cenowych, które kwalifikują mieszkanie do kredytu z dopłatą i równoczesny spadek cen, spowodowały, iż kredyty te są zdecydowanie łatwiej dostępne. Są miasta i województwa, gdzie niemal wszystkie mieszkania można zakupić na kredyt z dopłatą (oczywiście przy spełnieniu pozostałych kryteriów). Ponad 80% całości oferty w Bydgoszczy, w Zielonej Górze, Opolu i Katowicach spełnia wymagania (poziom ceny plus wielkość mieszkania). Podobnie jest

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

w województwach lubuskim, opolskim, podlaskim i śląskim. Według wskaźników z IV kwartału 2008 zbliżone wyniki osiągnęły tylko Zielona Góra i województwo śląskie.

Nadal trudno dostępne są mieszkania, kwalifikujące się do dopłat, w Krakowie (2%) i województwie małopolskim (21%), w Warszawie (15%) i województwie mazowieckim (7%), w Gdańsku (6%) i województwie pomorskim (15%).

Największa poprawa nastąpiła w Bydgoszczy o 49 punktów procentowych zwiększyła się liczba mieszkań kwalifikujących się do kredytów, o 38 punktów procentowych w województwie opolskim i o 22 punkty w Olsztynie.

Nazwa województwa	Gmina	Wskaźniki obowiązuje w IV kw. 2008	% mieszkań	Wskaźniki po zmianie ustawy	% mieszkań
dolnośląskie	m. Wrocław	5 274,10 zł	11%	5 679,80 zł	26%
	pozostałe	3 983,20 zł	54%	4 289,60 zł	61%
kujawsko-pomorskie	m. Bydgoszcz	5 055,05 zł	34,5%	5 443,90 zł	84%
	m. Toruń	5 055,05 zł	62%	5 443,90 zł	78%
	pozostałe	3 806,40 zł	61%	4 099,20 zł	75%
lubelskie	m. Lublin	3 924,94 zł	8%	4 226,86 zł	17%
	pozostałe	3 457,40 zł	38%	3 723,35 zł	46%
lubuskie	m. Gorzów Wielkopolski	4 364,10 zł	69%	4 699,80 zł	69%
	m. Zielona Góra	4 364,10 zł	84%	4 699,80 zł	86%
	pozostałe	3 393,00 zł	71%	3 654,00 zł	90%
łódzkie	m. Łódź	4 659,20 zł	71%	5 017,60 zł	79%
	pozostałe	3 528,20 zł	59%	3 799,60 zł	77%
małopolskie	m. Kraków	4 624,10 zł	1%	4 979,80 zł	2%
	pozostałe	3 910,40 zł	15%	4 211,20 zł	21%
mazowieckie	m. Warszawa	6 632,60 zł	7%	7 142,80 zł	15%
	pozostałe	3 611,40 zł	2%	3 889,20 zł	7%
opolskie	m. Opole	4 338,88 zł	79%	4 672,64 zł	86%
	pozostałe	4 338,88 zł	50%	4 672,64 zł	88%
podkarpackie	m. Rzeszów	3 904,55 zł	21%	4 204,90 zł	36%
	pozostałe	3 136,25 zł	54%	3 377,50 zł	67%
podlaskie	m. Białystok	4 002,05 zł	18%	4 309,90 zł	32%
	pozostałe	3 292,25 zł	75%	3 545,50 zł	83%
pomorskie	m. Gdańsk	4 461,60 zł	4%	4 804,80 zł	6%
	pozostałe	4 122,95 zł	5%	4 440,10 zł	15%
śląskie	m. Katowice	4 724,85 zł	77%	5 088,30 zł	85%
	pozostałe	4 178,20 zł	85%	4 499,60 zł	90%
świętokrzyskie	m. Kielce	4 268,71 zł	45%	4 597,07 zł	60%
	pozostałe	2 587,49 zł	51%	2 786,53 zł	65%
warmińsko-mazurskie	m. Olsztyn	4 947,74 zł	45%	5 328,34 zł	67%
	pozostałe	3 653,07 zł	58%	3 934,08 zł	74%
wielkopolskie	m. Poznań	5 882,50 zł	36%	6 335,00 zł	52%
	pozostałe	3 945,50 zł	14%	4 249,00 zł	19%
zachodniopomorskie	m. Szczecin	4 319,90 zł	14%	4 652,20 zł	25%
	pozostałe	4 184,05 zł	48%	4 505,90 zł	56%

DOMY - IV KWARTAŁ I PODSUMOWANIE ROKU 2008

Spadki cen w segmencie domów nie były tak jednoznaczne jak w przypadku mieszkań. Małe domy (do 150 metrów kwadratowych) w IV kwartale 2008 w porównaniu z IV kwartałem 2007, były tańsze w Łodzi, Szczecinie i Krakowie. Już zaś w Białymstoku, Poznaniu i Wrocławiu trzeba było za nie zapłacić od 13 do 20% więcej.

Podobnie wygląda roczny bilans w przypadku domów powyżej 200 metrów kwadratowych. Ich średnia cena spadła w ciągu roku o prawie 10% w Warszawie i o 2% we Wrocławiu, w pozostałych miastach nastąpiły kilkuprocentowe wzrosty.

Jak będzie rozwijać się sytuacja w 2009? W ostatnich miesiącach 2008 (IV kwartał) w większości lokalizacji ceny utrzymywały się na stabilnym poziomie lub też nieznacznie spadły. Kolejne miesiące, podobnie jak w przypadku mieszkań, niemal na pewno przyniosą obniżki we wszystkich lokalizacjach.

Średnia cena domu o powierzchni do 150 metrów w IV kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
		zmiana ceny w ciągu kwartału	zmiana ceny w ciągu roku
Warszawa	około 1 000 000	3,1%	5,8%
Wrocław	około 760 000	2,7%	13,4%
Kraków	około 695 000	6,9%	-2,1%
Poznań	około 650 000	10,2%	15,2%
Białystok	około 530 000	5,0%	20,5%
Katowice	około 510 000	-0,4%	4,1%
Szczecin	około 595 000	0,8%	-8,6%
Lublin	około 490 000	6,5%	0,0%
Łódź	około 560 000	0,0%	-8,6%

Średnia cena domu o powierzchni do 150 metrów w IV kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Warszawa	około 1 000 000
woj. mazowieckie	około 590 000
miejsowości podwarszawskie	około 850 000

Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w IV kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
		zmiana ceny w ciągu kwartału	zmiana ceny w ciągu roku
Warszawa	około 1 580 000	-6,5%	-9,7%
Wrocław	około 1 130 000	-1,7%	-1,7%
Kraków	około 1 180 000	-9,2%	7,3%
Poznań	około 1 030 000	2,0%	12,0%
Białystok	około 710 000	2,9%	2,2%

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

Katowice	około 800 000	12,7%	6,7%
Szczecin	około 940 000	-1,1%	10,6%
Lublin	około 710 000	1,4%	10,9%
Łódź	około 920 000	0,5%	2,2%



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 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.

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).

