

RAPORT

Z RYNKU NIERUCHOMOŚCI

LISTOPAD 2009

Październik był kolejnym miesiącem, w którym średnie ceny ofertowe mieszkań tylko nieznacznie drgnęły. Jednak, jak wynika z wyliczeń serwisu Oferty.net, w minionym miesiącu stawki w większości miast minimalnie poszły w górę. Najwięcej w Białymstoku - o 2,2%, w Katowicach - o 2,6% i w Sopocie - o 2,9%. Niewielki spadek cen ofertowych zanotował w tym czasie Gdańsk - 0,2%, Rzeszów - 1,3% i Olsztyn - 1,9%.

Czy mamy już do czynienia z końcem kryzysu na rynku mieszkaniowym? Trudno udzielić na to pytanie jednoznacznej odpowiedzi ale obserwowana już od kilku miesięcy stabilizacja cen ofertowych zdaje się wskazywać na to, że rynek mieszkaniowy najgorsze ma już za sobą. Sprzyja temu coraz śmielszy powrót banków do oferowania kredytów hipotecznych oraz pozytywne sygnały z sektora finansowego - stabilny kurs złotego, wzrosty na GPW. I choć zwykło się mówić, że pierwsza jaskółka wiosny nie czyni, to doniesienia o rozpoczynaniu przez deweloperów realizacji zamrożonych dotąd inwestycji także pozwalają twierdzić, że rynek mieszkaniowy zaczyna wychodzić z wielomiesięcznego marazmu.

Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w największych miastach

miasto	09'2008 (PLN/m ²)	09'2009 (PLN/m ²)	10'2009 (PLN/m ²)	zmiana mdm (%)	zmiana rdr (%)
Białystok	4 779	4 508	4 605	2,2	-3,6
Bydgoszcz	4 339	4 123	4 206	2,0	-3,1
Gdańsk	6 848	6 417	6 404	-0,2	-6,5
Gdynia	7 172	6 521	6 568	0,7	-8,4
Gorzów Wlkp.	Bd	3 083	3 140	1,8	bd
Katowice	4 297	4 095	4 200	2,6	-2,3
Kielce	bd	4 158	4 190	0,8	bd
Kraków	7 700	7 391	7 397	0,1	-3,9
Lublin	5 140	4 998	5 033	0,7	-2,1
Łódź	4 500	4 195	4 257	1,5	-5,4
Olsztyn	4 995	4 828	4 736	-1,9	-5,2
Opole	4 039	4 109	4 104	-0,1	1,6
Poznań	6 006	5 740	5 778	0,7	-3,8
Rzeszów	4 825	4 601	4 542	-1,3	-5,9
Sopot	10 866	10 103	10 391	2,9	-4,4
Szczecin	5 304	4 870	4 888	0,4	-7,8
Warszawa	9 509	8 903	8 971	0,8	-5,7
Wrocław	7 211	6 732	6 771	0,6	-6,1

NOWE KREDYTY - MARŻE W DÓŁ, ALE...

Liczba banków, które decydują się na obniżki marż lub są skłonne zejść z prowizją za przyznanie kredytu hipotecznego stale rośnie. W ostatnich dniach obniżono marże dla kredytów w euro w mBanku i Multibanku, a Raiffeisen zdecydował się obniżyć minimalny udział wkładu własnego (dla osób starających się o kredyt w euro). W dziesięciu innych bankach trwa promocja dotycząca możliwych obniżek marż, jednak bardzo często jest to oferta wiązana. Niższą marżę można otrzymać w zamian za zakup innych produktów banku, takich jak konto osobiste czy karta kredytowa, co nie musi generować dodatkowych kosztów po stronie kredytobiorców. Często promocje wiążą się jednak także z obowiązkiem inwestycji w lokaty strukturyzowane czy programy systematycznego oszczędzania, co może oznaczać, że obniżenie oprocentowania kredytu nie rekompensuje stałych, comiesięcznych wydatków na cele inwestycyjne (nie mniej należy pamiętać, że inwestycje mogą zwrócić się z nadatkiem, jeśli są skutecznie prowadzone).

Oczekujemy obecnie, że w miarę upływu czasu sytuacja finansowa w bankach będzie się poprawiała, co umożliwi dalszy spadek marż na kredytach hipotecznych. Docelowo oczekujemy, że przeciętny poziom marż spadnie w okolice 2 pkt proc. powyżej stopy WIBOR, a dla kredytów w euro będzie to poziom 2,5-3 pkt proc. Taki poziom marż powinien zostać - według nas - osiągnięty w okolicach II kwartału przyszłego roku.

KREDYTY SPŁACANE - CHWIŁO, TRWAJ

Stopy procentowe utrzymują się na rekordowo niskim poziomie - a dotyczy to nie tylko złotego, lecz również euro i franka - co oznacza, że również oprocentowanie kredytów udzielonych jest obecnie historycznie najniższe, a co za tym idzie najniższe są także spłacane raty. Rzadka to sytuacja, w której stabilizacja rynku może być przyczyną zadowolenia ze strony kredytobiorców.

Dla zadłużonych w walutach znaczenie mają również wahania kursowe, lecz także z tej strony możemy mówić o stabilizacji. Przez ostatnie trzy miesiące notowania euro i franka szwajcarskiego zmieniały się w wąskim zakresie wahań o rozpiętości 5 proc. Dodatkowo ich obecne notowania (z 13 listopada) są najniższe od dwóch miesięcy, zatem posiadacze kredytów walutowych mają powody do zadowolenia.

Oczekujemy obecnie, że poziom niskich stóp procentowych w złotych i w euro utrzyma się do połowy przyszłego roku, zaś najbliższe tygodnie powinny przynieść dalsze umocnienie złotego, co byłoby pomyślnym scenariuszem dla posiadaczy kredytów hipotecznych zarówno walutowych, jak i złotych.

DUŻE STANIAŁY, MAŁE NIEKONIECZNIE

Obserwując zmiany cen na rynku mieszkań można dostrzec, że największe spadki cen dotyczą lokali o największych powierzchniach oraz mieszkań najdroższych, tj. ekskluzywnych apartamentów. W obu przypadkach średnie ceny ofertowe spadły w ciągu ostatniego roku o 15 do nawet 30%. W przykładem mogą być ponad 70-metrowe lokale w blokach z wielkiej płyty; np. w Warszawie, w szczycie boomu było one oferowane w cenach przekraczających 9 000 PLN za m². Obecnie stawki za podobne oferty zaczynają się od niespełna 6 000 PLN za m². W serwisie Oferty.net można znaleźć m.in. ofertę z warszawskiego Bemowa - mieszkanie 4-pokojowe, o pow. 77 m², w 7-pietrowym bloku za cenę 455 000 PLN, tj. 5909 PLN za m². Podobnie na Wilanowie - 3-pokojowe, 79-metrowe mieszkanie na 7 piętrze w 9-piętrowym bloku, wycenione zostało na 441 000 PLN; cena za m² wynosząca 5582 PLN jest więc aż o blisko 40% niższa od cen takich mieszkań przed dwoma laty. W Krakowie podobne mieszkania można kupić już za cenę poniżej 5 000 PLN za m² a w Poznaniu nawet poniżej 4 000 PLN za m².

Najbardziej odporne na obniżki pozostają mieszkania najbardziej poszukiwane przez kupujących - kawalerki i niewielkie mieszkania 2-pokojowe. Te, biorąc pod uwagę cenę metra kwadratowego, niezmiennie pozostają najdroższymi ofertami na rynku. W Warszawie średnia stawka ofertowa za m² niewielkiej kawalerki to 9 312 PLN, w Krakowie i Wrocławiu - ok. 7 500 PLN, w Poznaniu - 6 000 PLN a w Łodzi - 4 000 PLN. Jednak z uwagi na to, że ceny całkowite tak małych mieszkań są najniższe, te wciąż cieszą się największym popytem.

KATOWICKI RYNEK MIESZKANIOWY W LICZBACH

Podaż ofert sprzedaży mieszkań wg liczby pokoi

liczba pokoi	podaż (%)
1	11,4
2	39,4
3	34,0
4	13,5
5 i więcej	1,8

Podaż ofert sprzedaży mieszkań wg powierzchni

powierzchnia (m ²)	podaż (%)
do 30	5,0
31 - 50	35,0
51 - 70	34,9
71 - 90	16,3
pow. 90	8,9

Podaż ofert sprzedaży mieszkań wg cen za całość

cena za całość (PLN)	podaż (%)
do 100 000	1,9
100 001 - 150 000	13,4
150 001 - 200 000	31,0
200 001 - 300 000	31,6
pow. 300 000	22,1

Raport został przygotowany na podstawie danych statystycznych serwisu Oferty.net - nieruchomości w Internecie oraz danych Open Finance. Badanie odbyło się na próbie 20608 unikalnych ofert sprzedaży mieszkań wystawionych przez agencje nieruchomości i osoby prywatne w październiku 2009 r. Więcej danych statystycznych nt. rynku nieruchomości można znaleźć na stronie: <http://www.oferty.net/statystyki>.

W przypadku wykorzystywania informacji zawartych w niniejszym raporcie, prosimy o podawanie źródła: "Raport z rynku nieruchomości Oferty.net i Open Finance".

OFERTY.NET

Warszawa, ul. Rakowiecka 36, III p.
tel 22 848 40 65
e-mail: m.drogomirecki@oferty.net
<http://www.oferty.net>

OPEN FINANCE

Zespół Analiz
tel. 695 995 870
e-mail: analizy@open.pl
<http://www.open.pl>