

# RAPORT

## Z RYNKU NIERUCHOMOŚCI

LUTY 2010

**Nowy rok przyniósł wyraźne ożywienie na rynku mieszkaniowym. Mimo nieznacznych różnic cen w stosunku do końca ubiegłego roku oraz stabilnego poziomu podaży nowych ofert obserwujemy znaczny wzrost liczby i aktywności klientów popytowych. Wg szacunków serwisu Oferty.net w styczniu br. intensywne poszukiwania własnego M prowadziło ponad 30% więcej klientów aniżeli w tym samym okresie roku ubiegłego.**

### KOSMETYCZNE ZMIANY CEN

Jak wynika z analizy cen ofert wystawionych do sprzedaży w styczniu br. w odniesieniu do stawek z grudnia 2009 różnice są niewielkie. Oprócz Sopotu, w którym średnia cena m2 mieszkania w styczniu była wyższa o blisko 200 PLN, w pozostałych miastach zmiany - głównie wzrosty cen - nie przekroczyły 150 PLN na m2.

Dokonując podobnego porównania w ujęciu rok do roku średnie ceny ofertowe na przekór powszechnym oczekiwaniom w większości miast wzrosły. Najwięcej w Opolu - o 304 PLN na m2 (tj. 7,6%), Białymstoku - 238 PLN na m2 (tj. 5,4%) i we Wrocławiu - 232 PLN na m2 (tj. 3,4%). Uwzględniając jednak upusty, których udzielanie przez sprzedających jest normą, można przyjąć, że średnie ceny transakcyjne pozostają zbliżone do ubiegłorocznych, ewentualnie nieznacznie (kilka procent) niższe.

Spośród sześciu miast, w których styczniowe średnie ceny były niższe niż przed rokiem na czele stoją dwa ośrodki trójmiejskie; w Gdyni średnia cena m2 jest obecnie niższa o 499 PLN (tj. 7,1%), a w Sopocie o 519 PLN (tj. 4,9%).

### Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w największych miastach

miasto	cena PLN/m2		zmiana mdm		zmiana rdr	
	12'09	01'10	(%)	(PLN/m2)	(%)	(PLN/m2)
Białystok	4 630	4 658	0,6	28	5,4	238
Bydgoszcz	4 259	4 252	-0,2	-7	0,3	13
Gdańsk	6 423	6 494	1,1	71	0,6	38
Gdynia	6 630	6 485	-2,2	-145	-7,1	-499
Gorzów Wlkp.	3 197	3 182	-0,5	-15	bd	bd
Katowice	4 100	4 207	2,6	107	2,0	84
Kielce	4 282	4 416	3,1	134	bd	bd
Kraków	7 483	7 347	-1,8	-136	-0,1	-11
Lublin	5 047	5 170	2,4	123	3,4	170
Łódź	4 383	4 429	1,0	46	3,5	149
Olsztyn	4 853	4 893	0,8	40	-1,5	-74
Opole	4 175	4 280	2,5	105	7,6	304
Poznań	5 924	5 888	-0,6	-36	2,4	138
Rzeszów	4 577	4 659	1,8	82	3,7	166
Sopot	9 879	10 074	2,0	195	-4,9	-516
Szczecin	4 857	4 879	0,5	22	-0,9	-44
Warszawa	9 062	9 021	-0,5	-41	-1,3	-123
Wrocław	6 908	7 056	2,1	148	3,4	232

## NOWE KREDYTY - TO JUŻ ROZTOPY

Ostatnich kilka miesięcy określaliśmy mianem odwilży na rynku kredytów hipotecznych. Jednak to określenie wydaje się być coraz mniej adekwatne wobec zdecydowanej, niekiedy frontalnej walki banków o pozyskanie nowych klientów. Już w pięciu bankach można uzyskać kredyt złotowy z marżą poniżej 2 pkt proc. (w tym w trzech poza promocją polegającą na zakupie innych produktów bankowych), a w siedmiu nie płacąc za niego prowizji (także poza promocjami). W przypadku kredytów walutowych w sześciu bankach można uzyskać marżę poniżej 3 pkt proc., w tym w jednym z nich nawet poniżej 2 pkt proc. (pod warunkiem zakupu innych produktów finansowych).

Poprawia się także sytuacja jeśli chodzi o możliwość skredytowania całości kupowanej nieruchomości, MultiBank i mBank pożyczają nawet na 110 proc. jej wartości (po spełnieniu rygorystycznych ograniczeń), co jednak tylko w pewnym sensie przypomina epokę sprzed pojawienia się kryzysu na rynkach finansowych, ponieważ uzyskanie kredytu na 100 proc. wartości mieszkania czy domu obwarowane jest szeregiem obostrzeń dotyczących kredytobiorcy. Za wcześnie więc by mówić o nadejściu wiosny w segmencie kredytów hipotecznych, ale z pewnością mamy za sobą falę roztopów, która sprawia, że warunki udzielania kredytów hipotecznych są obecnie na poziomie znanym z lat 2004-2005.

Po dodaniu do marż benchmarkowych stóp rynkowych, które wciąż znajdują się na rekordowo niskich poziomach, okazuje się, że możliwym jest dziś uzyskanie kredytu walutowego oprocentowanego poniżej 4 proc. i kredytu złotowego poniżej 6,5 proc.

## KREDYTY SPŁACANE - RATY NIEZNACZNIE W DÓŁ

W dobrych humorach mogą być także kredytobiorcy, którzy już spłacają swoje kredyty. Od naszego poprzedniego raportu (7 stycznia) kurs euro spadł o ok. 2 proc. (z 4,10 do 4,02 PLN), a kurs franka o ok. 1 proc. (z 2,77 do 2,75 PLN), co - przy niezmiennych stopach procentowych - oznacza, że raty kredytów spadną w takiej właśnie skali (1-2 proc.).

Posiadacze kredytów złotych również mogą mieć powody do zadowolenia, ponieważ trzymiesięczna stopa WIBOR, o której wysokości opiera się oprocentowanie większości tego typu kredytów spadała przez ostatni miesiąc z 4,25 do 4,18 proc. i ponownie znalazła się w okolicach najniższego poziomu w historii. Raty kredytów spłacanych także należą więc obecnie do najniższych w historii.

Niemniej zadłużeni zarówno w walutach obcych jak i w złotym powinni mieć na uwadze wyjątkowość i tymczasowość obecnej sytuacji. Stopy procentowe nie będą już obniżane, a pod koniec 2010 roku mogą być nawet podnoszone, co odbije się niekorzystnie na wysokości rat kredytów. Dla kredytów walutowych najważniejszym czynnikiem pozostaje zmiana kursu walutowego. Ryzyko silnego osłabienia złotego oceniamy jako niskie w najbliższym czasie.

## STRUKTURA CEN MIESZKAŃ WYSTAWIONYCH DO SPRZEDAŻY W STYCZNIU

cena (PLN/m <sup>2</sup> )	udział (%)
do 5 000	0,2
5 001 - 6 000	1,6
6 001 - 7 000	10,9
7 001 - 8 000	23,5
8 001 - 9 000	23,2
9 001 - 10 000	17,5
10 001 - 11 000	10,5
11 001 - 12 000	5,3
12 001 - 13 000	2,5
13 001 plus	4,9
Mediana: 7 961 PLN/m <sup>2</sup>	

### Warszawa

Wśród ofert sprzedaży, jakie pojawiły się na warszawskim rynku wtórnym w styczniu blisko połowę stanowiły mieszkania, których ceny mieściły się w przedziale 7 001 - 9 000 PLN/m<sup>2</sup>. Cena zaledwie jednego na pięćdziesiąt oferowanych do sprzedaży mieszkań nie przekraczała 6 000 PLN/m<sup>2</sup>. Zaś w 7 na 100 ofert cena metra kwadratowego była ponad dwukrotnie wyższa, tj. przekraczała 12 000 PLN.

cena (PLN/m <sup>2</sup> )	udział (%)
do 4 000	0,7
4 001 - 5 000	5,0
5 001 - 6 000	20,1
6 001 - 7 000	32,3
7 001 - 8 000	22,8
8 001 - 9 000	10,2
9 001 - 10 000	3,5
10 000 plus	5,3
Mediana: 6 761 PLN/m <sup>2</sup>	

### Wrocław

We Wrocławiu w styczniowej puli ofert największy udział (32,3%) miały mieszkania w cenie od 6 001 do 7 000 PLN/m<sup>2</sup>. Co piąte mieszkanie oferowane było w cenie od 4 001 do 5 000 PLN/m<sup>2</sup>, a cena co dwudziestego przekraczała 10 000 PLN za m<sup>2</sup>.

cena (PLN/m2)	udział (%)
do 4 000	0,6
4 001 - 5 000	3,5
5 001 - 6 000	18,5
6 001 - 7 000	26,7
7 001 - 8 000	23,9
8 001 - 9 000	13,9
9 001 - 10 000	6,3
10 001 - 11 000	2,6
11 001 plus	4,1
Mediana: 7 038 PLN/m2	

### Kraków

Najtańsze mieszkania w Krakowie, tj. takie, których cena nie przekraczała 5 000 PLN/m2 stanowiły zaledwie 4% wszystkich ofert wystawionych w styczniu. Cena co drugiego krakowskiego mieszkania mieściła się w przedziale od 6 001 do 8 000 PLN/m2. Blisko 7% oferowanych mieszkań właściciele wyceniali na kwoty ponad 10 000 PLN/m2.

cena (PLN/m2)	udział (%)
do 4 000	4,8
4 001 - 5 000	21,1
5 001 - 6 000	34,9
6 001 - 7 000	22,3
7 001 - 8 000	10,9
8 001 - 9 000	3,9
9 000 plus	2,0
Mediana: 5 744 PLN/m2	

### Poznań

W Poznaniu ponad 1/4 ofert w styczniu stanowiły mieszkania w cenie do 5 000 PLN/m2. Najwięcej - prawie 35% ofert wystawionych zostało w cenach od 5 001 do 6 000 PLN/m2. Najdroższe mieszkania, z cenami przekraczającymi 8 000 PLN/m2 stanowiły blisko 6% styczniowej podaży.

cena (PLN/m2)	udział (%)
do 4 000	1,1
4 001 - 5 000	8,7
5 001 - 6 000	33,1
6 001 - 7 000	31,9
7 001 - 8 000	13,1
8 001 - 9 000	6,0
9 000 plus	6,0
Mediana: 6 180 PLN/m2	

### Gdańsk

Zaledwie co dziesiąte mieszkanie wystawione do sprzedaży w styczniu w Gdańsku oferowane było w cenie nie przekraczającej 5 000 PLN/m2. Ponad trzykrotnie większe były pule mieszkań z kolejnych dwóch przedziałów cenowych - od 5 001 do 6 000 PLN oraz od 6 001 do 7 000 PLN/m2. Ceny 1/4 mieszkań przekraczały 7 000 PLN/m2.

## STAWKI ZA NAJEM SPADAJĄ

Na rynku najmu wciąż utrzymuje się wysoka podaż nowych ofert. W styczniu br. wystawionych zostało aż o 40% więcej mieszkań niż w tym samym okresie roku ubiegłego. Biorąc pod uwagę to, że zimą popyt na lokale jest bardzo ograniczony oraz to, że przed wakacjami na rynek dodatkowo trafi wiele lokali obecnie wynajmowanych przez studentów, należy się liczyć z dalszym spadkiem stawek czynszowych i dalszym ograniczeniem dochodowości najmu. Zdaniem Marcina Drogomireckiego z serwisu Oferty.net zmiany tego trendu można się spodziewać najwcześniej pod koniec sierpnia, kiedy mieszkań ponownie zaczną szukać studenci oraz nie mający już prawa do korzystania z akademików absolwenci studiów. W najbliższych miesiącach pula ofert najmu mieszkań, szczególnie tych droższych - nowych, o większych powierzchniach i o wyższym standardzie, będzie się powiększać.

Raport został przygotowany na podstawie danych statystycznych serwisu Oferty.net - nieruchomości w Internecie oraz danych Open Finance. Badanie odbyło się na próbie 23558 unikalnych ofert sprzedaży i wynajmu mieszkań wystawionych przez agencje nieruchomości i osoby prywatne w styczniu 2010 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](mailto:m.drogomirecki@oferty.net)  
<http://www.oferty.net>

### OPEN FINANCE

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