

# RAPORT SZYBKO.PL I EXPANDERA- NIEZALEŻNEGO DORADCY FINANSOWEGO

ANALIZA WTÓRNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI



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

## SIERPNIENŃ 09



---

**CZĘŚĆ I: RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH**


---

Sierpień był kolejnym z rzędu miesiącem, który nie przyniósł istotnych zmian na rynku kredytów hipotecznych. Dotyczy to przeciętnych parametrów ofertowych, takich, jak marże, wysokość wymaganego wkładu własnego czy zdolność kredytowa. Nie oznacza to, że banki nie dokonują zmian w ofertach, bo te wciąż zachodzą, tyle tylko, że gdy jedne banki zaostrzają kryteria udzielania kredytów, inne je łagodzą. W efekcie przeciętna marża dla kredytu w złotych na kwotę 300 tys. zł (30 lat, 25% wkładu własnego) już od kilku miesięcy utrzymuje się na zbliżonym poziomie. Obecnie jest to 2,85%. Podobnie, jak przed miesiącem najwyższą stawkę na rynku ma Dombank (6,19%), a najniższą BZWBK (1,35%). Ten drugi planuje jednak w najbliższych dniach zmianę polityki cenowej. Oprocentowanie kredytów w złotych wynosi przeciętnie 7,28%, tyle samo, co w sierpniu. Rozpiętość rynkowych stawek, podobnie, jak w przypadku marż, jest ogromna i wynosi od 5,53% (BZ WBK) do 10,5% (Dombank).

**Oprocentowanie i marża kredytu w PLN w poszczególnych bankach**

PLN	Oprocentowanie	Marża
Alior Bank	7,48%	3,40%
Allianz Bank Polska	7,37%	3,20%
BGŻ*	7,28%	2,95%
BOŚ	6,93%	2,60%
BPH*	7,53%	3,20%
Bank Zachodni WBK S.A.	5,53%	1,35%
Deutsche Bank PBC*	6,46%	2,30%
DnB NORD Polska SA	6,62%	2,25%
DomBank	10,50%	6,19%
eurobank	7,28%	2,80%
Fortis Bank Polska SA	9,27%	5,10%
GE Money Bank	9,15%	4,80%
ING Bank	6,43%	2,10%
Invest Bank S.A.	7,87%	3,70%
Kredyt Bank*	7,08%	2,90%
Lukas Bank SA*	6,97%	2,40%
mBank	7,77%	3,60%
Millennium	6,44%	2,00%
MultiBank	7,97%	3,80%
Nordea Bank Polska	6,77%	2,60%
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	7,43%	3,10%
Bank Pekao SA **	7,28%	3,00%
PKO BP SA	6,84%	2,66%
Bank Pocztowy S.A.	6,85%	2,50%
Polbank EFG	7,14%	2,80%

Raiffeisen Bank	7,29%	2,80%
* - od, ** - przykładowo	7,28%	2,85%
MAX	10,50%	6,19%
MIN	5,53%	1,35%

Źródło: Expander, banki

W przypadku kredytów w euro sytuacja jest podobna. W tym miesiącu przeciętna marża dla kredytu z naszego przykładu (300 tys. zł 30 lat, 25% wkładu własnego) wynosi 3,6%, co odpowiada poziomowi sprzed miesiąca. Najtańszym bankiem pozostaje DnBNord, w którym marża wynosi 3,1%, chociaż została ona podniesiona z 3% w sierpniu. Najwyższą marżę (6,86%) oferuje PKO BP.

Kredyty w euro zyskują na popularności wypierając stopniowo franka. Ich udział we wnioskach kredytowych złożonych w bankach za pośrednictwem Expandera – Niezależnego Doradcy Finansowego wzrósł z zaledwie 4% w styczniu tego roku do 42% w lipcu. Jednocześnie oferta kredytowania w euro dla osób, które nie zarabiają w walutach obcych, jest bogatsza niż we frankach. Kredyt w euro można dostać w 10 na 26 banków w naszym zestawieniu, a kredyt we frankach w 8 bankach. Z praktyki doradców finansowych Expandera wynika jednak, że dostępność tych pierwszych, mierzona zdolnością kredytową, procedurami wewnętrznymi czy też szybkością procesowania wniosków – jest znacznie większa.

Kredyty w euro mają nieco wyższe przeciętne oprocentowanie niż kredyty we frankach. W pierwszym przypadku wynosi ona 4,73%, a w drugim 4,2%.

#### Oprocentowanie i marża kredytu w EUR w poszczególnych bankach

EUR	Oprocentowanie	Marża
Deutsche Bank PBC*	4,03%	3,20%
Nordea Bank Polska	4,23%	3,40%
DnB NORD Polska SA	4,24%	3,10%
Polbank EFG	4,34%	3,30%
mBank	4,50%	3,60%
MultiBank	4,67%	3,80%
BPH***	4,78%	3,70%
GE Money Bank	4,83%	3,50%
BOŚ	5,08%	4,00%
Bank Pekao SA***	5,19%	4,20%
Alior Bank	6,66%	5,90%
PKO BP SA	7,68%	6,86%
Bank Pocztowy S.A.	n/d	n/d
Allianz Bank Polska	n/d	n/d
BGŻ	n/d	n/d
Bank Zachodni WBK S.A.	n/d	n/d
DomBank	n/d	n/d
eurobank	n/d	n/d
Fortis Bank Polska SA	n/d	n/d
ING Bank	n/d	n/d
Invest Bank S.A.	n/d	n/d
Kredyt Bank	n/d	n/d
Lukas Bank SA	n/d	n/d
Millennium	n/d	n/d
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	n/d	n/d

Raiffeisen Bank	n/d	n/d
* - od, *** - tylko dla zarabiających w walucie	4,73%	3,65%
MAX	7,68%	6,86%
MIN	4,03%	3,10%

źródło: Expander, banki

Sierpień nie przyniósł też rozstrzygnięć w zakresie wymaganego przez banki wkładu własnego. Nadal jest on najniższy w przypadku kredytów w złotych (przeciętnie poniżej 10%). Dla kredytów w euro i frankach banki wymagają przeciętnie wkładu na poziomie 10%. Oferta finansowania zakupu 100% nieruchomości jest zdecydowanie najbogatsza w złotych. Najbardziej restrykcyjny bank wymaga jednak wkładu własnego na poziomie 25%. Podobnie jest w przypadku kredytów we frankach. Najbardziej restrykcyjny bank udzielający kredytów w euro wymaga natomiast 30-proc. wkładu własnego.

#### Maksymalny wskaźnik LTV (stosunek kwoty do wartości nieruchomości) w poszczególnych bankach

Nazwa banku	Max LTV	
	PLN	EUR
Alior Bank	100%	100%
Allianz Bank Polska	105%	n/d
BGŻ	90%	n/d
BOŚ	100%	100%
BPH	80%	70%
Bank Zachodni WBK S.A.	80%	n/d
Deutsche Bank PBC	100%	100%
DnB NORD Polska SA	90%	90%
DomBank	90%	n/d
eurobank	100%	n/d
Fortis Bank Polska SA	90%	n/d
GE Money Bank	80%	80%
ING Bank	80%	n/d
Invest Bank S.A.	70%	n/d
Kredyt Bank	100%	n/d
Lukas Bank SA	100%	n/d
mBank	100%	100%
Millennium	90%	n/d
MultiBank	100%	100%
Nordea Bank Polska	90%	80%
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	100%	n/d
Bank Pekao SA	104%	70%
PKO BP SA	100%	75%
Bank Pocztowy S.A.	100%	n/d
Polbank EFG	100%	100%
Raiffeisen Bank	75%	n/d

4-osobowa rodzina o dochodach 3,5 tys. zł netto może liczyć dziś średnio na 197 tys. zł kredytu w złotych. Jest to poziom zbliżony do sierpnia i jednocześnie o 41 tys. zł mniejszy niż przed rokiem. Utrzymuje się ogromna rozbieżność w sposobie wyliczania zdolności przez poszczególne banki. O ile Nordea pożyczy rodzinie z naszego przykładu tylko 102 tys. zł, to Polbank – ponad 337 tys. zł.

W przypadku kredytów walutowych, w euro czy we frankach, średnia zdolność dla rodziny z naszego przykładu jest niższa. Dla euro jest to 137 tys. zł, a dla franków – 126 tys. zł. Analogicznie, jak dla kredytów w złotych najbardziej restrykcyjnie zdolność wylicza Nordea, a najbardziej liberalnie – Polbank.

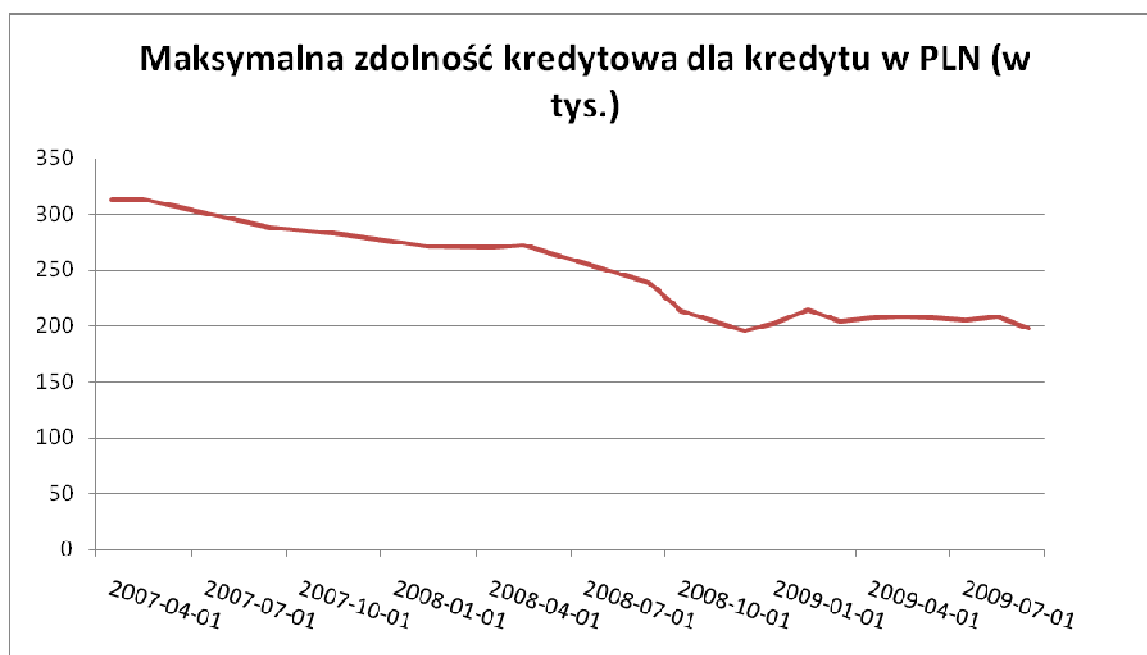
#### Maksymalna zdolność kredytowa 4-os. rodziny w PLN

Nazwa banku	Maksymalna kwota kredytu w PLN
Alior Bank	121 517,00 zł
Allianz Bank Polska	172 600,00 zł
BGŻ	233 130,00 zł
BOŚ	187 500,00 zł
BPH	149 100,00 zł
BZ WBK SA	275 800,00 zł
DomBank	195 000,00 zł
eurobank	269 178,00 zł
Fortis Bank Polska SA	161 402,00 zł
GE Money Bank	105 500,00 zł
ING Bank	278 896,00 zł
Invest Bank S.A.	153 500,00 zł
Kredyt Bank	137 000,00 zł
Lukas Bank SA	210 000,00 zł
mBank	162 693,00 zł
Millennium	234 631,00 zł
MultiBank	162 600,00 zł
Nordea Bank Polska	102 000,00 zł
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	245 000,00 zł
Bank Pekao SA	258 000,00 zł
PKO BP SA	216 750,00 zł
Bank Pocztowy S.A.	195 000,00 zł
Polbank EFG	337 100,00 zł
Raiffeisen Bank*	186 000,00 zł
<b>Mediana</b>	<b>191 250,00 zł</b>
Min	102 000,00 zł
Max	337 100,00 zł

## Maksymalna zdolność kredytowa 4-os. rodziny w EUR

Nazwa banku	Maksymalna kwota kredyty w EUR (równowartość w złotych)
Alior Bank	148 487,00 zł
Allianz Bank Polska	n/d
BGŻ	n/d
BOŚ	156 300,00 zł
BPH	124 300,00 zł
BZ WBK SA	n/d
DomBank	n/d
eurobank	n/d
Fortis Bank Polska SA	n/d
GE Money Bank	163 000,00 zł
ING Bank	n/d
Invest Bank S.A.	n/d
Kredyt Bank	n/d
Lukas Bank SA	n/d
mBank	125 100,00 zł
Millennium	n/d
MultiBank	125 000,00 zł
Nordea Bank Polska	97 600,00 zł
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	n/d
Bank Pekao SA	230 600,00 zł
PKO BP SA	117 200,00 zł
Bank Pocztowy S.A.	n/d
Polbank EFG	289 600,00 zł
Raiffeisen Bank*	n/d
<b>Mediana</b>	<b>136 793,50 zł</b>
Min	97 600,00 zł
Max	289 600,00 zł

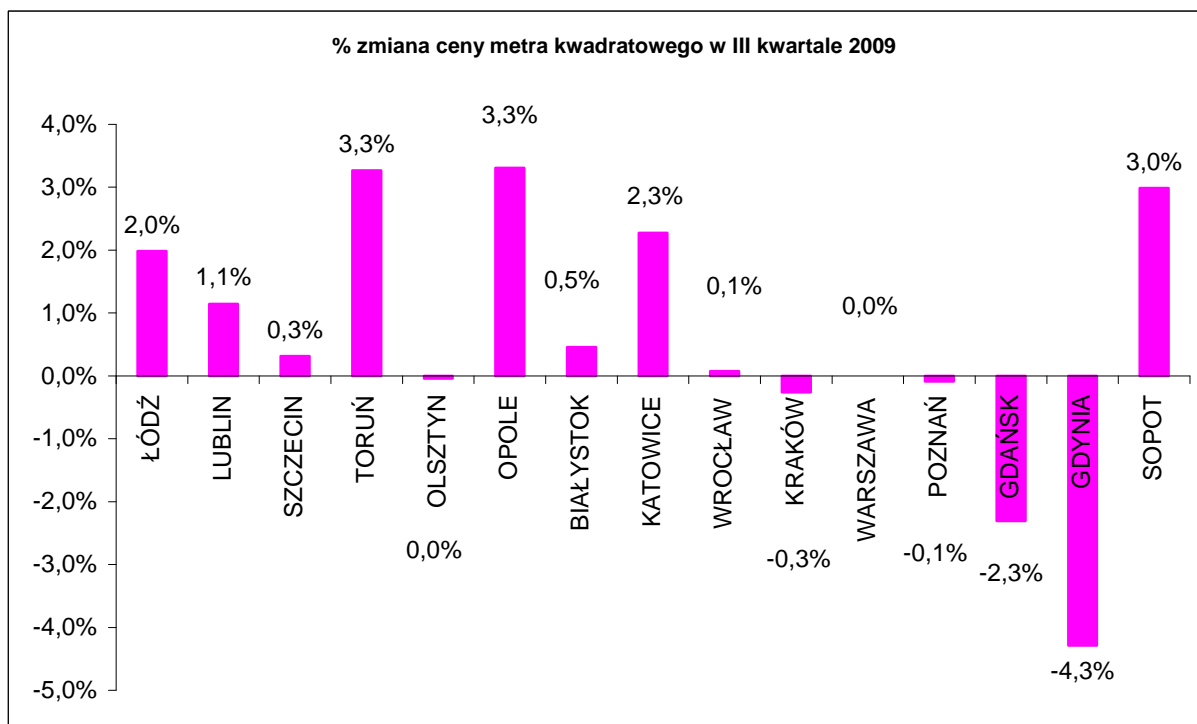
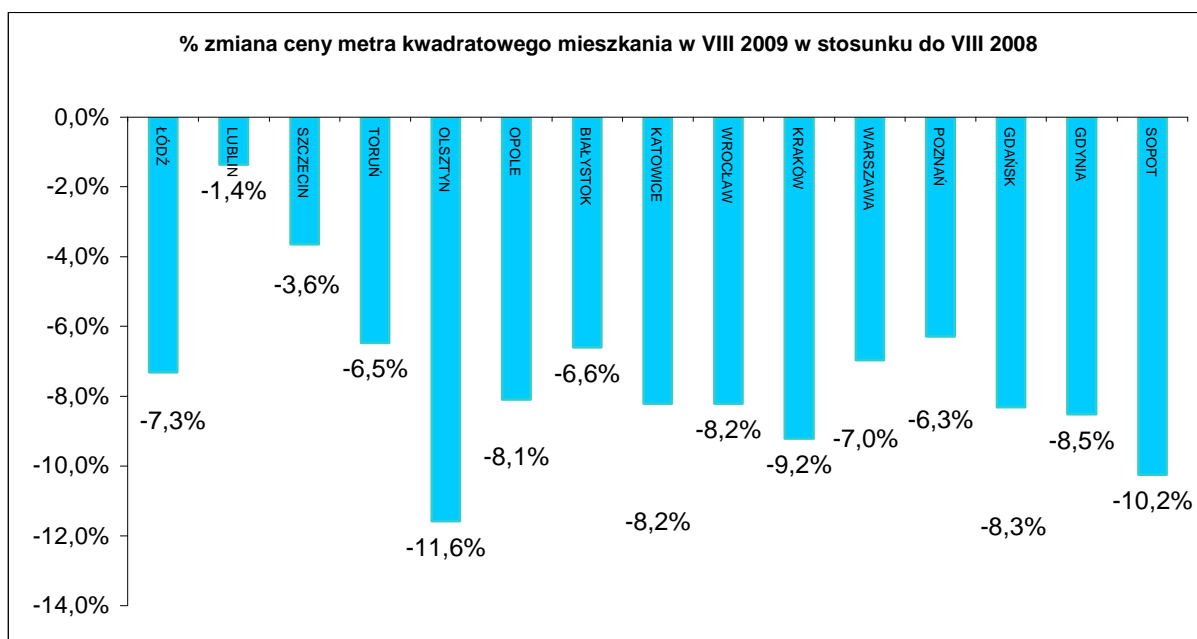
## Wykres zdolności kredytowej 4-os. rodziny kwiecień 2007-wrzesień 2009

**CZĘŚĆ II – OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI NA RYNKU WTÓRNYM****WTÓRNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI W SIERPNIU 2009 ROKU**

Na rynku nieruchomości widoczna jest tendencja spadku cen mieszkań w stosunku do ostatnich 12 miesięcy, co jest spowodowane ograniczeniem dostępu do kredytów hipotecznych, spowolnieniem gospodarczym czy też pogorszeniem sytuacji na rynku pracy, a co za tym idzie również popytu na mieszkania.

Zaskakujące są jednak dane kwartalne. Aż w 8 spośród 15 analizowanych lokalizacji jest widoczna tendencja wzrostu cen mieszkań w porównaniu z majem tego roku. Największy wzrost cen nieruchomości odnotowano w Opolu i Toruniu (po 3,3%) oraz Sopotcie (o 3%). Ceny podniosły się także w Łodzi (o 2%) i Lublinie (o 1,1%). W Olsztynie i Warszawie ceny mieszkań nie uległy zmianie. Spadek cen zanotowano w 4 spośród 15 analizowanych lokalizacji. Największy spadek miał miejsce w Gdyni (o 4,3%) i Gdańsku (o 2,3%).

Z jednej strony, mamy więc do czynienia ze spadkiem cen nieruchomości w skali rocznej, a z drugiej zaś, z nieznacznym wzrostem cen w skali kwartalnej. Tendencję wzrostu cen nieruchomości można było zauważyć już w maju, czerwiec natomiast przyniósł już bardziej optymistyczne dane. To samo można wywnioskować z danych z sierpnia 2009. Dane świadczą o powolnej stabilizacji sytuacji na rynku nieruchomości. Jest to związane z polepszeniem się sytuacji gospodarczej nie tylko w Polsce, ale również w Europie i na świecie (działania rządu USA). Należy jednak pamiętać, że sytuacja nadal jest niepewna. Dopiero kolejne miesiące pokażą, czy wzrost cen nieruchomości jest tendencją trwałą.

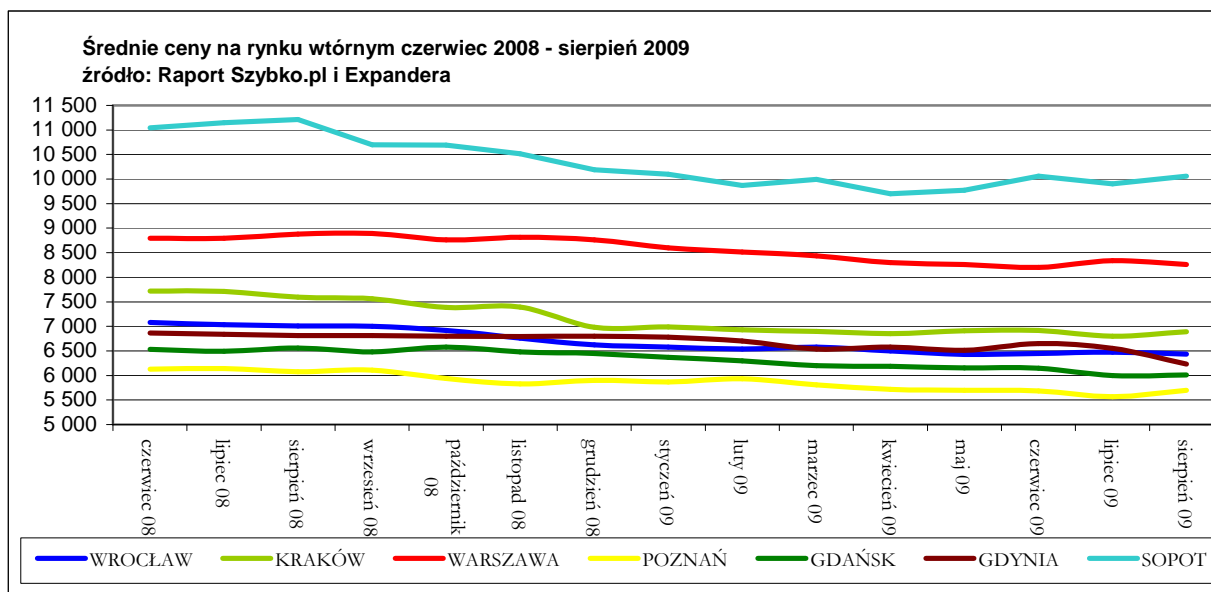


Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (w zł). Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
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

# RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

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
kwiecień 09	6 500	6 850	8 300	5 720	6 189	6 580	9 700
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

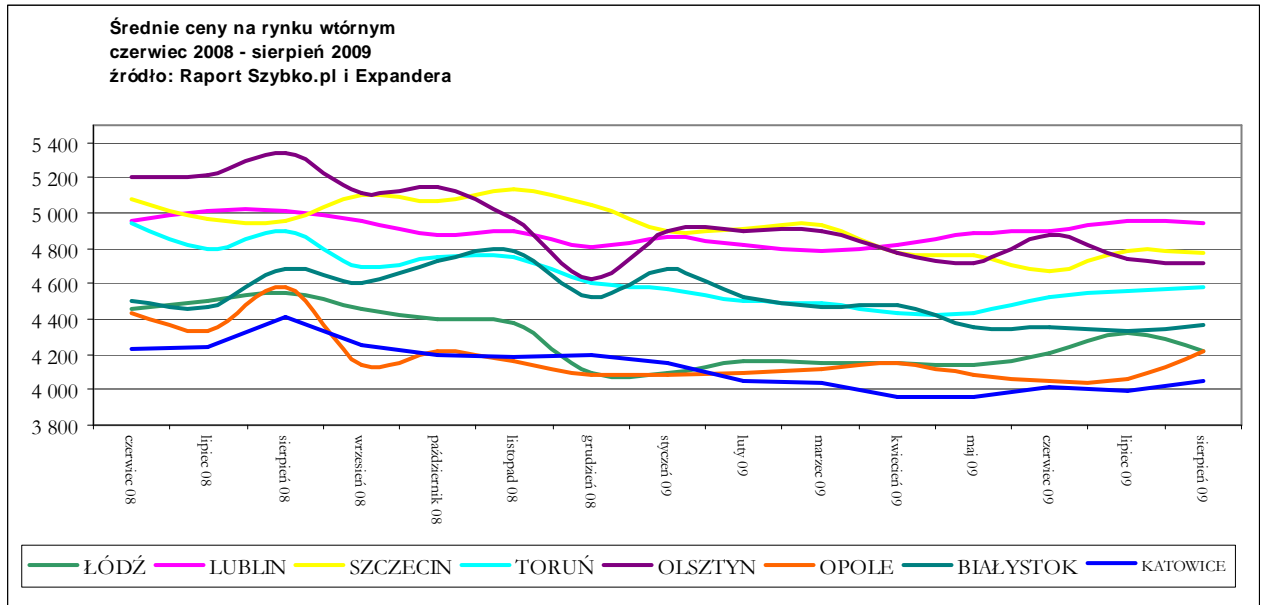


Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (w zł). Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
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
kwiecień 09	4 150	4 820	4 780	4 430	4 770	4 150	4 478	3 960

# RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

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





## 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 rosące 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).

### Ilość Użytkowników

