

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

WYNAJEM SIERPIEŃ 09





CZĘŚĆ I: RYNEK NAJMU

Sierpień i wrzesień, jak co roku, są okresem intensywnych poszukiwań lokum na nowy rok akademicki. Właściciele mieszkań korzystają z okazji i ze względu na duże zapotrzebowanie windują ceny. W tym roku sytuacja jest nieco inna, na rynku dostępnych jest około dwa i pół raza więcej ofert wynajmu, niż w tym samym okresie 2008 roku.

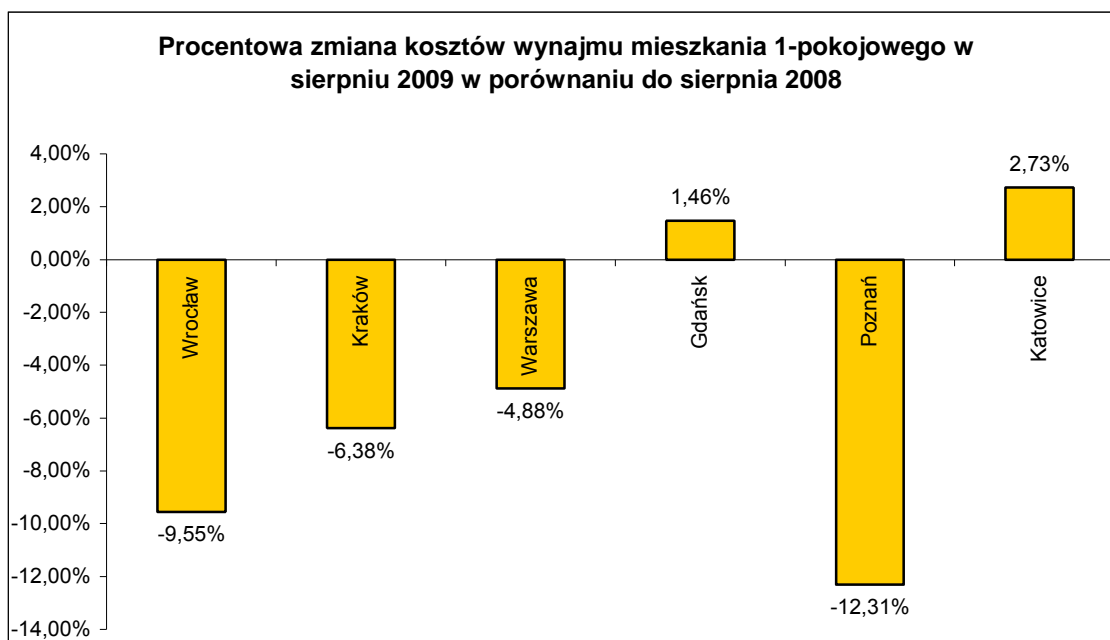
Jeśli przyjrzeć się kosztom wynajmu mieszkań w sierpniu b.r., okaże się, że jednopokojowe mieszkanie najtańsze jest w Bydgoszczy, gdzie za kawalerkę zapłacimy 900 zł. Tanio jest także w Toruniu (906 zł), Łodzi (930 zł) i Lublinie (940 zł). Najdroższymi miastami są największe ośrodki akademickie: Warszawa (1454 zł), Wrocław (1278 zł), Gdańsk (1233 zł) i Kraków (1175 zł). Nieco inaczej wygląda sytuacja w przypadku mieszkań dwupokojowych. Najtaniej będzie je wynająć w Olsztynie (1075 zł), Toruniu (1105 zł) i Bydgoszczy (1135 zł). Za wynajem dwupokojowego mieszkania najdrożej zapłacimy w Warszawie (2082 zł), Krakowie (1786 zł) i Gdyni (1720 zł). Trzypokojowe najtańsze jest w Olsztynie (1300 zł), Bydgoszczy (1300 zł) i Białymstoku (1390 zł). Lokale tego typu są najdroższe natomiast we Wrocławiu (2296 zł), Warszawie (2159 zł) i Krakowie (2089 zł).

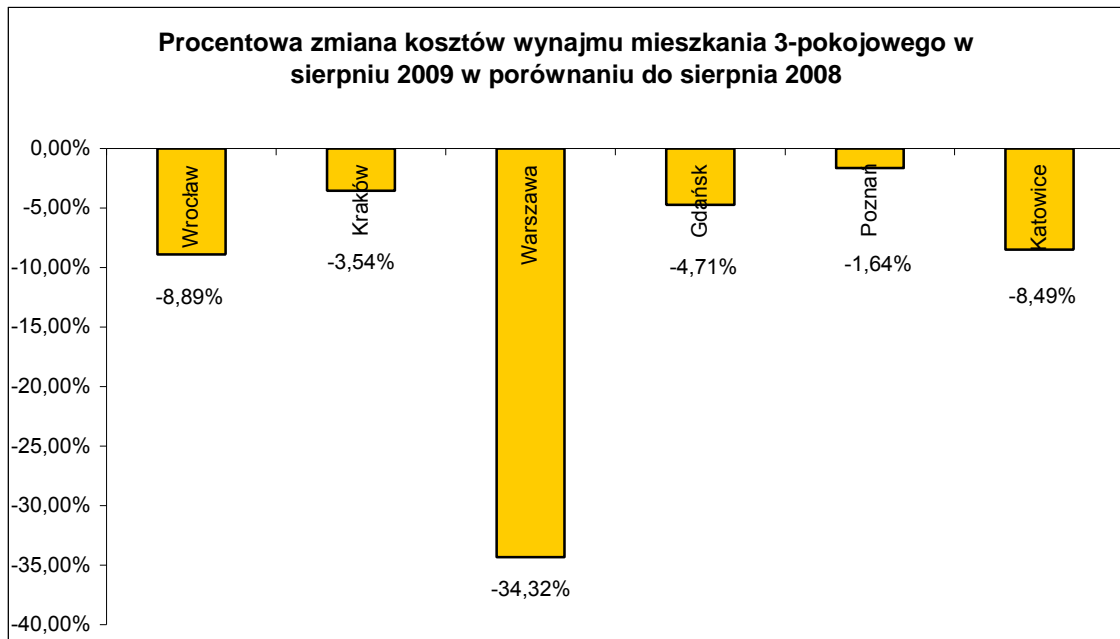
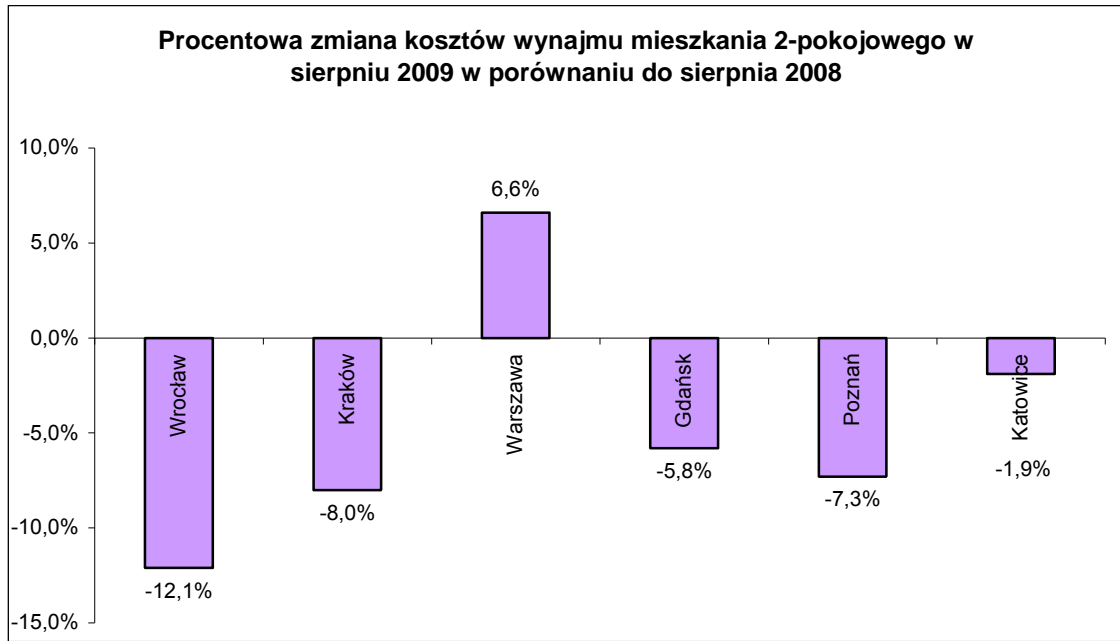
Z danych wynika, że generalnie najmniejsze koszty ponoszą osoby mieszkające w Bydgoszczy, Toruniu, Olsztynie i Białymstoku, natomiast najdrożej jest w największych miastach – Warszawie, Krakowie i Wrocławiu.

Warto przyjrzeć się zmianom kosztów wynajmu w porównaniu z sierpniem 2008. Jak się okazuje, cena kawalerki spadła w czterech z sześciu analizowanych lokalizacji. Najwyższy spadek zanotowano w Poznaniu (o 12,31%), Wrocławiu (o 9,55%) i Krakowie (o 6,38%). Ceny kawalerek wzrosły tylko w Gdańsku (o 1,46%) i Katowicach (o 2,73%). Sytuacja wygląda podobnie w przypadku mieszkań dwupokojowych. Koszty wynajmu takiego lokalu wzrosły tylko w Warszawie (o 6,6%). Największy spadek zanotowano we Wrocławiu (o 12,1%), Krakowie (o 8%) i Poznaniu (o 7,3%). Największe spadki cen dotyczą mieszkań trzypokojowych. Koszty wynajmu takiego lokum najbardziej obniżyły się w Warszawie (o 34,32%), Wrocławiu (o 8,89%) i Katowicach (o 8,49%). Niewielki spadek zanotowano w Poznaniu (o 1,64%) i Krakowie (o 3,54%) (wszystkie dane widoczne są na wykresach).

Pomimo spadku cen mieszkań w skali rocznej, ma jednak miejsce sezonowy wzrost cen w sierpniu. Jeśli w czerwcu b. r. w Bydgoszczy można było wynająć kawalerkę za 850 zł, to w sierpniu kosztowała już 900 zł. Za dwupokojowe mieszkanie w Szczecinie w czerwcu mogliśmy zapłacić 1300 zł, a w sierpniu kosztowało już 1470 zł. W sierpniu i wrześniu okresowo wzrasta popyt na mieszkania, ponieważ w tym czasie na studia przyjeżdża duża grupa studentów pierwszego roku, dla której nie wystarczyło miejsc w akademikach. Wykorzystują to właściciele, którzy mając wielu chętnych do wynajęcia podnoszą cenę wynajmu o kilka procent. Dotyczy to jednak przede wszystkim lokali położonych w okolicach uczelni, w których może mieszkać wspólnie więcej osób i dzielić koszty. Generalnie w tym roku właściciele mieszkań są bardziej skłonni do negocjacji z najemcami. Jeżeli mieszkanie nie zostanie wynajęte w sierpniu, wrześniu lub na początku października może potem stać puste przez kilka następnych miesięcy.

Koszty wynajmu mieszkań w największych polskich miastach VI-VIII 2009. Raport Szybko.pl i Expandera.									
	cze-09			lip-09			sie-09		
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	1-pok.	2-pok.	3-pok.	1-pok.	2-pok.	3-pok.
Wrocław	1 335	1 700	2 250	1 227	1 689	2 300	1 278	1 695	2 296
Kraków	1 130	1 626	1 995	1 128	1 649	2 010	1 175	1 786	2 089
Warszawa	1 480	1 990	2 475	1 493	2 024	2 138	1 454	2 082	2 159
Gdańsk	1 265	1 580	1 910	1 170	1 475	2 000	1 233	1 560	1 910
Poznań	1 044	1 350	1 710	1 073	1 390	1 760	1 040	1 370	1 830
Katowice	1 060	1 460	1 750	1 080	1 500	1 744	1 030	1 480	1 720
Białystok	975	1 180	1 400	980	1 166	1 433	1 000	1 160	1 390
Bydgoszcz	850	1 120	1 270	820	1 133	1 260	900	1 135	1 300
Gdynia	1 130	1 680	2 000	1 240	1 680	1 990	1 120	1 720	1 970
Lublin	910	1 300	1 550	950	1 275	1 480	940	1 251	1 475
Łódź	940	1 260	1 620	910	1 280	1 690	930	1 300	1 700
Olsztyn	920	1 160	1 350	930	1 140	1 300	965	1 075	1 300
Szczecin	1 100	1 300	1 800	1 095	1 400	1 700	1 050	1 470	1 770
Rzeszów	980	1 250	1 450	950	1 220	1 410	980	1 310	1 470
Toruń	880	1 100	1 400	820	1 075	1 480	905	1 105	1 520





CZĘŚĆ II – POKÓJ PRZY RODZINIE

Alternatywą do wynajmu mieszkania są stancje. Tu także popyt wzrasta w sierpniu i wrześniu, kiedy studenci przyjeżdżają na studia. Za wynajęcie pokoju przy rodzinie lub osobie samotnej najczęściej zapłacimy w Warszawie (710 zł), Wrocławiu (656 zł) i Gdańsku (575 zł). Koszt wynajmu stancji jest najniższy w Rzeszowie (390 zł), Częstochowie (440 zł), Lublinie i Toruniu (po 410 zł).

W porównaniu z sierpniem 2008 roku, koszt wynajmu pokoju wzrósł w jedenastu spośród szesnastu analizowanych lokalizacji. Najbardziej podrożały stancje w Częstochowie (o 16%), Rzeszowie (o 15%) i Opolu (o 13%). Na niezmiennym poziomie utrzymały się koszty wynajmu stancji w Toruniu, Krakowie i Bydgoszczy. Spadek zanotowano tylko w Olsztynie (o 4%) i Gdyni (o 6%).

Koszty wynajmu pokoju Polsce w 2009. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”			
	09-cze	09-lip	09-sie
Bydgoszcz	425	440	400
Częstochowa	408	400	440
Gdańsk	570	570	575
Gdynia	504	500	490
Katowice	397	420	410
Kraków	570	550	569
Lublin	400	400	410
Łódź	480	480	500
Opole	420	430	435
Olsztyn	416	415	405
Poznań	516	525	525
Szczecin	470	460	475
Rzeszów	340	350	390
Toruń	415	400	410
Wrocław	630	650	656
Warszawa	690	666	710

CZĘŚĆ III – KREDYTY STUDENCKIE

Mimo spadku cen, koszt wynajęcia mieszkania jest nadal na tyle wysoki, że części rodziców bardzo trudno jest utrzymać dziecko, które studiuje poza miejscem zamieszkania. W sfinansowaniu tego kosztu może pomóc kredyt studencki. Jest on znacznie tańszy niż alternatywne źródła finansowania, np. pożyczka gotówkowa, kredyt odnawiany czy debet w rachunku. Kredyt studencki można uzyskać nawet, jeśli wnioskodawca nie osiąga dochodów. Kredyty studenckie udzielane są bowiem na specyficznych warunkach, określonych w odrębnych przepisach.

Kredyty studenckie wypłacane są w ratach w okresie trwania studiów. W ciągu roku bank wypłaci maksymalnie 10 rat. Ich wysokość to 400 zł lub 600 zł. W okresie wypłat naliczane są odsetki, których koszt ponosi BGK. Spłata kredytu przez studenta rozpoczyna się maksymalnie po dwóch latach od ukończenia studiów. Kredytobiorca spłaca ratę kapitałową powiększoną o odsetki naliczone według połowy stopy redyskontowej NBP (obecnie 3,75%), czyli 1,875%. Pozostałą część odsetek

splaca BGK. Kredyty studenckie oferują obecnie tylko cztery banki: PKO BP, Pekao, Bank Polskiej Spółdzielczości i Gospodarczy Bank Wielkopolski.

600 zł wypłacane co miesiąc studentowi w ramach kredytu nie wystarczy na opłacenie samodzielnej kawalarki, a nawet wynajęcie wspólnie z innymi studentami większego mieszkania, przy założeniu zajmowania własnego pokoju. Przykładowo miesięczny koszt wynajęcia wspólnie przez trzy osoby 3-pokojowego mieszkania wyniesie 719 zł, we Wrocławiu 765 zł, a w Krakowie 696 zł. 600 zł wystarczy na natomiast na wynajęcie stacji w większości badanych przez nas miast.

Kredyt studencki jest bardzo atrakcyjny również dlatego, że kredytobiorca, który ukończy naukę w grupie 5% najlepszych studentów w danej szkole ma szansę na umorzenie 20% długu. Okres spłaty jest maksymalnie dwukrotnością okresu wypłat. Przy obecnym poziomie stopy redyskontowej i założeniu 10-letniego okresu spłaty, miesięczna rata wynosi 183 zł dla studentów, którzy otrzymywali wypłaty po 400 zł i 274 zł przy wypłatach po 600 zł.

Kredyt studencki może być wypłacony tylko studentom, którzy rozpoczęli naukę przed ukończeniem 25 roku życia, słuchaczom określonych uczelni wojskowych i pożarniczych oraz doktorantom. Wniosek o przyznanie kredytu można składać do 15 listopada każdego roku. Pierwszeństwo w otrzymaniu kredytu mają studenci z rodzin o niskich dochodach. Warunkiem uzyskania kredytu jest przedstawienie wymaganego przez bank zabezpieczenia. Najuboższym studentom BGK może poręczyć 70% kwoty kredytu, a nawet 100 % w przypadku studentów będących wychowankami domów dziecka lub rodzin zastępczych.

W przypadku, gdy student nie zaliczy semestru wypłata rat kredytu jest wstrzymywana do czasu przedstawienia zaświadczenia o rozpoczęcia studiów w kolejnym semestrze. BGK w dalszym ciągu reguluje jednak odsetki naliczane od zadłużenia. Jeśli student zrezygnuje ze studiów, musi od razu rozpocząć spłatę kredytu. W tym przypadku również część odsetek pokrywa BGK. Student płaci jednak nieco więcej niż w sytuacji, gdyby ukończył studia. Zapłaci bowiem odsetki według stopy wynoszącej 75% stopy redyskontowej.

O EXPANDER – NIEZALEŻNY DORADCA FINANSOWY



Niezależny Doradca Finansowy

Expander jest największym na rynku niezależnym doradcą finansowym. Na sieć Expandera składa się 51 oddziałów w całej Polsce, w których pracuje ponad 180 doradców finansowych. Expander nie jest częścią grupy kapitałowej, która realizowałaby swoją politykę sprzedażową poprzez tę firmę. Fundamentalne znaczenie w budowaniu relacji z klientem ma system premiowania doradców, który jest tak skonstruowany, aby dla doradcy Expandera nie miało znaczenia, do jakiego banku skieruje wniosek o kredyt hipoteczny.

Expander współpracuje w zakresie oferty kredytowej z 23 bankami, a ponadto łącznie z 30 TFI, towarzystwami ubezpieczeń na życie i innymi partnerami w zakresie produktów oszczędnościowych,

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

inwestycyjnych, emerytalnych i ochronnych. W oddziałach Expandera można zaciągnąć kredyt hipoteczny, kredyt oferowany w ramach programu „Rodzina na swoim”, a także kredyt refinansowy, konsolidacyjny i pożyczkę gotówkową. Dostępność wszystkich tych produktów w jednym miejscu pozwala stworzyć pełny model finansów osobistych. Każdy klient po przyjeździe do oddziału Expandera, w przyjaznej atmosferze, otrzyma rekomendację najlepszych ofert i wybierze produkt najlepiej dostosowany do swoich potrzeb.

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. 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.

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>

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

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).

