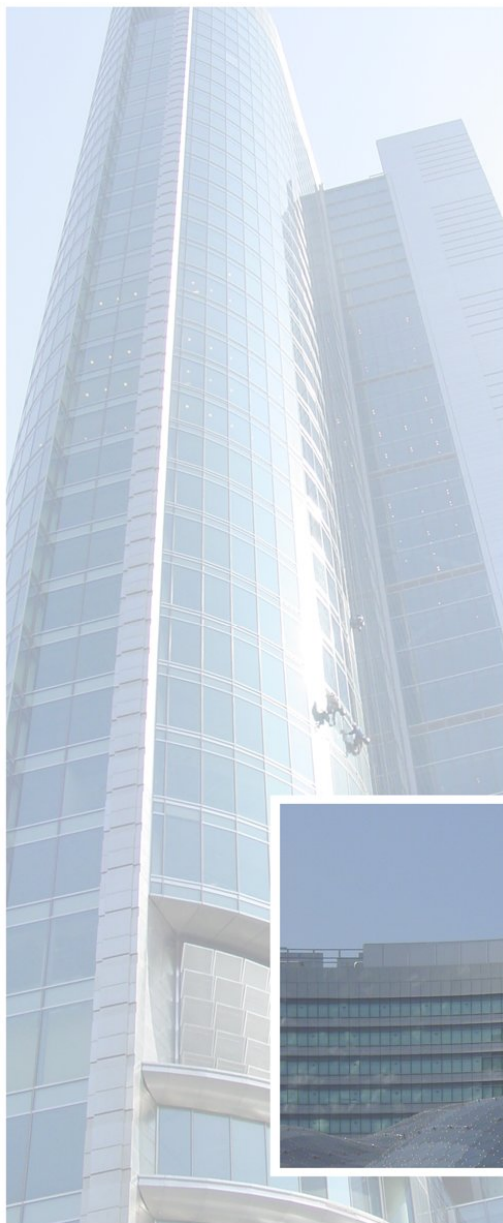


RAPORT SZYBKO.PL I EXPANDERA

ANALIZA WTÓRNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI



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

III KWARTAŁ 2008

SZYBKO.pl

expander

Niezależny Doradca Finansowy

AGENDA RAPORTU SZYBKO.PL I EXPANDERA

[Informacje o Raporcie Szybko.pl i Expandera](#)

[III KWARTAŁ 2008](#)

[Część I – Rynek kredytów hipotecznych w III kwartale 2008](#)

1. Zmiany stóp procentowych
2. Gdzie szybko uzyskać kredyt

[Część II – Obrót nieruchomościami na rynku wtórnym](#)

1. Wtórny rynek nieruchomości w perspektywie rocznej
2. Sytuacja w największych polskich miastach. Zmiany w III kwartale 2008.
3. Gdzie można zamieszkać taniej? – Lokalizacje podmiejskie.
4. Szczegółowe dane dotyczące Warszawy, Krakowa, Gdańska, Wrocławia, Poznania, Katowic oraz Łodzi.

[Część III – Domy – sytuacja w III kwartale 2008](#)

1. Zmiany cen domów w skali roku oraz w III kwartale 2008

[O serwisie Szybko.pl](#)

[O Expander – Niezależny Doradca Finansowy](#)

INFROMACJE O RAPORCIE SZYBKO.PL

„Raport Szybko.pl i Expandera” jest analizą sytuacji na wtórnym rynku nieruchomości, która jako pierwsza, w grudniu 2005 roku, została udostępniona mediom i Internautom. Dlatego jej autorzy dysponują największą ilością danych historycznych. Dzięki dotychczasowym wersjom Raportu można obserwować zmiany cen w największych polskich miastach, miesiąc po miesiącu począwszy od października 2005 roku.

Wysoką jakość i wiarygodność prezentowanych danych gwarantuje po pierwsze liczba ogłoszeń na podstawie, których liczone są średnie wartości, ale także jakość ogłoszeń publikowanych w Szybko.pl: eliminowanie ofert powtarzających się, aktualizowanie cen przez oferentów, które znajduje później odzwierciedlenie w bazie danych. Dodatkowo każdorazowo, w trakcie procesu przygotowywania Raportu, eliminowane są błędnie podane wartości. Przy obliczaniu średnich cen mieszkań wykluczane są nieruchomości określane jako apartamenty, co gwarantuje iż średnia cena nie jest zawyżana.

Przedstawiana wersja jest **12 edycją „Raportu Szybko.pl i Expandera”**. Raport jest każdorazowo tworzony na podstawie danych archiwizowanych w serwisie, w przypadku III kwartału 2008 bazą do jego powstania było 23 421 ogłoszeń z całej Polski.

„Raport Szybko.pl i Expandera” jest niezwykle obszernym i bogatym źródłem informacji. Żadne inne zestawienie nie obejmuje tak wielu lokalizacji. Dodatkowo raport zawiera dane unikalne np.: o cenach wynajmu mieszkań i stancji.

Przedstawione w raporcie dane są obrazem rynku nieruchomości w ściśle określonym czasie. Raport ma charakter informacyjny. Analizując i porównując dane zawarte w „Raporcie Szybko.pl i Expandera” należy pamiętać, iż bazą do jego powstania są tylko i wyłącznie oferty zamieszczone w serwisie www.szybko.pl. Raport nie zawiera danych transakcyjnych, lecz ceny ofertowe. Baza danych jest jednak aktualizowana w momencie, gdy ogłoszeniodawca obniża lub podwyższa cenę nieruchomości w serwisie.

Autorami raportu są:

Marta Kosińska - absolwentka Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie oraz „Podyplomowych Studiów Analiz Marketingowych”. Współtworzyła serwis i jest odpowiedzialna za kontakty z użytkownikami oraz wszelkimi instytucjami i organizacjami zainteresowanymi współpracą z serwisem (*autorka następujących części raportu: Obrót nieruchomościami na rynku wtórnym oraz Domy*)

Paweł Majtkowski, Jarosław Sadowski - analitycy Expandera – największej firmy doradztwa finansowego w Polsce. (*autor Części I - Rynek kredytów hipotecznych*)

Udziela się zgody na publikowanie całości lub części raportu jedynie pod warunkiem podania nazwy oraz źródła („Raport Szybko.pl i Expandera” bądź informacja: „Dane pochodzą z Raportu Szybko.pl i Expandera”). W razie jakichkolwiek pytań lub wątpliwości proszę o kontakt:

Marta Kosińska e-mail: martakosinska@szybko.pl; info@szybko.pl

Informacje zawarte w poprzednich edycjach „Raportu Szybko.pl i Expandera” wykorzystywane były w następujących mediach:

- ✓ Gazeta Wyborcza
- ✓ Rzeczpospolita
- ✓ Gazeta Prawna
- ✓ Parkiet
- ✓ Puls Biznesu
- ✓ Program Trzeci Polskiego Radia
- ✓ Program Pierwszy Polskiego Radia
- ✓ Radio Tok FM
- ✓ Radio Eska

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

- ✓ Radio PIN
- ✓ Słowo Polskie Gazeta Wroclawska
- ✓ Dziennik Polski
- ✓ Manager Magazine
- ✓ TVN 24
- ✓ TVN CNBC Biznes
- ✓ TVP 1
- ✓ POLSAT
- ✓ TV Biznes
- ✓ Serwisy internetowe: onet.pl, interia.pl, tvn24.pl, Money.pl, Egospodarka, Muratorplus.pl, Bankier.pl, rnw.pl

CZĘŚĆ I – RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W II KWARTALE 2008

Mijający kwartał pod względem oprocentowania kredytów hipotecznych możemy podzielić na dwa zupełnie różne etapy. W lipcu i sierpniu oprocentowanie pozostawało bez zmian, utrzymując się praktycznie na poziomie z czerwca. Dopiero we wrześniu, a właściwie w jego drugiej połowie, oprocentowanie mocno wzrosło. A to za sprawą kryzysu gospodarczego, który z jednej strony spowodował wzrost rynkowych stóp procentowych, a także wpłynął na podnoszenie przez banki marż kredytowych.

Jednak większość tego wzrostu nie została jeszcze uwzględniona w statykach, banki bowiem z opóźnieniem (miesięcznym lub dłuższym) reagują na wzrost rynkowych stóp procentowych. Od 10 września LIBOR 3M, który stanowi podstawę obliczania oprocentowania kredytów we franku, wzrósł o 0,31 pkt. proc. W tym samym czasie WIBOR 3M, który służy do obliczania oprocentowania kredytów w złotym, wzrósł o 0,21 pkt. proc. Te podwyżki zostaną uwzględnione w większości banków w październiku, co spowoduje dalszy wzrost rat kredytów już pod koniec tego miesiąca.

Oprocentowanie kredytów hipotecznych na dzień 2.10.2008 Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
	PLN	Zmiana w ciągu kwartału*	CHF	Zmiana w ciągu kwartału*
BGŻ	7,60%	-0,13%	4,37%	0,10%
BOŚ	7,60%	-0,13%	4,07%	0,10%
BPH	7,38%	-0,17%	4,27%	0,05%
BZ WBK	8,17%	0,01%	5,00%	0,20%
Deutsche Bank PBC	7,59%	0,04%	3,85%	0,04%
Dom	7,38%	0,13%	4,77%	0,51%
Fortis Bank	7,23%	-0,05%	n.d.	n.d.
GE Money Bank	7,95%	0,35%	4,30%	0,00%
ING Bank Śląski	7,49%	-0,03%	3,78%	-0,24%
Invest-Bank	8,57%	0,01%	n.d.	n.d.
Kredyt Bank	7,53%	-0,02%	4,36%	0,17%
Lukas Bank	8,11%	0,53%	4,29%	0,00%
mBank	7,94%	0,20%	4,18%	0,10%
Millennium	7,83%	-0,02%	4,26%	0,17%
MultiBank	7,84%	-0,70%	4,18%	0,05%
Nordea Bank	7,77%	0,31%	4,50%	0,65%
Pekao	7,57%	0,28%	n.d.	n.d.
PKO BP	7,91%	-0,45%	4,58%	-0,91%
Polbank	8,52%	0,51%	4,85%	0,70%
Raiffeisen Bank	7,29%	-0,02%	4,55%	0,32%
Santander Consumer Bank	7,29%	0,00%	4,55%	0,00%
średnia	7,74%	0,03%	4,37%	0,11%

* stawki na dzień 2.10.2008, zmiana w pkt proc. w relacji do oprocentowania obowiązującego 3.07.2008
n.d. – bank nie oferuje kredytu w CHF

Brak zaufania na rynku bankowym, powoduje, że banki niechętnie pożyczają sobie pieniądze. A jeśli już to robią, to oprocentowanie takich pożyczek jest bardzo wysokie, znacznie powyżej poziomu rynkowych stop procentowych. Szczególnie dotyczy to franków szwajcarskich, które są przez banki na naszym rynku bardzo poszukiwane. Głównym skutkiem takiej sytuacji są podwyżki marż. W ostatnim czasie marże na kredytach poniosły m.in. Polbank, Nordea, Millennium. Te banki podniosły oprocentowanie kredytów średnio o 0,4 pkt. proc. Oczywiście dotyczy to tylko nowo udzielanych pożyczek, w przypadku wcześniejszych kredytów marże zapisane są w umowach i nie mogą być przez banki zmieniane.

Przed drożącym na rynku pieniądzem banki zabezpieczają się także rezygnując z negocjacji z klientami. Dotychczas negocjowanie ofert było bardzo popularne, dzięki czemu większość klientów miała możliwość uzyskania lepszych warunków niż standardowa oferta danego banku. Teraz banki wycofują takie możliwości.

Coraz trudniejsze staje się także uzyskanie kredytu bez wkładu własnego. Na przykład Dombank wcześniej był gotowy pożyczać pieniądze nawet na 130% wartości kupowanego mieszkania, teraz ograniczył maksymalny poziom finansowania do 90% dla kredytów w złotym i 80% dla walut obcych. Podobne ograniczenia wprowadziły także Bank Millennium i Santander.

JAK SZYBKO UZYSKAĆ KREDYT?

Ponieważ z każdym dniem oferty kredytów hipotecznych się pogarszają, wielu klientów chce dziś szybko załatwić formalności w banku. To nie jest jednak takie łatwe, bo przeciętnie uzyskanie kredytu zajmuje nawet miesiąc. Na szczęście są banki, w których kredyt można zdobyć szybciej.

Banki podejmują różne działania, aby proces udzielania kredytów skrócić – wynika z analizy przeprowadzonej przez Expandera. Polegają one m. in. na częściowej automatyzacji procesu badania zdolności kredytowej czy zastępowaniu papierowych dokumentów elektronicznymi (tylko na potrzeby przyspieszonego procesu, a nie podpisania umowy – to ciągle następuje w tradycyjny sposób). Sporo czasu zaoszczędza również rezygnacja z każdorazowej wyceny nieruchomości. Jest to jednak możliwe tylko w tych rejonach, dla których banki dysponują bazami danych o cenach nieruchomości. Nowością na polskim rynku jest specjalna oferta szybkiego kredytu, wprowadzona przez ING Bank, przeznaczona dla klientów osiągających dochody ze źródeł preferowanych przez bank.

Najwięcej czasu w procesie udzielania kredytu hipotecznego zajmuje wycena nieruchomości. Sporządzenie takiego dokumentu może trwać nawet 3 tygodnie, a jest on zwykle niezbędny do uruchomienia kredytu, gdyż potwierdza wartość zabezpieczenia. Wartość ta ma natomiast bardzo duże znaczenie, ponieważ decyduje o tym, do jakiej kwoty może zostać udzielony kredyt. Ponadto zależy od niej, jaki jest stosunek kwoty kredytu do wartości zabezpieczenia (tzw. LTV), a to z kolei ma wpływ na wysokość oprocentowania kredytu czy ewentualnej składki ubezpieczenia niskiego wkładu własnego.

Dla przyspieszenia całego procesu część banków tworzy bazy danych o cenach nieruchomości w największych miastach oraz ich okolicach. Jeśli więc klient kupuje na kredyt mieszkanie w dużym mieście, to w niektórych bankach (np. mBanku, Kredyt Banku, ING Banku Śląskim) nie musi dokonywać wyceny. Bank porównuje bowiem cenę, która jest zapisana w przedwstępnej umowie kupna z cenami ze swojej bazy danych. Jeśli rozbieżność jest niewielka, to wartość z umowy jest akceptowana przez bank. W przeciwnym wypadku konieczne jest dokonanie wyceny. Jest ona

również konieczna w przypadku wysokich kwot kredytu (np. 1 mln zł) oraz drogich lub nietypowych nieruchomości.

Dla przykładu, w ofercie szybkiego kredytu – Kredyt Express - ING Banku Śląskiego wycena nie jest wymagana, gdy nabywana nieruchomość zlokalizowana jest w: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi, Katowicach, Trójmieście lub Szczecinie. Jeśli kredyt jest przeznaczony na zakup lub budowę na rynku pierwotnym, dopuszczalne jest też, aby nieruchomość znajdowała się w wybranych powiatach, sąsiadujących z tymi miastami. Między innymi dzięki temu bank deklaruje, że ekspresowe kredyty są wypłacane maksymalnie w ciągu 3 dni, co potwierdzają doradcy Expandera. Wyjątkiem jest sytuacja, gdy kwota kredytu przekracza 1 mln zł. Wtedy bank wymaga dostarczenia wyceny nieruchomości dokonanej przez licencjonowanego rzeczoznawcę. Wypłata kredytu w ciągu 3 dni jest więc możliwa tylko wtedy, gdy klient w momencie składania wniosku dysponuje już wyceną.

Innym rozwiązaniem pozwalającym uniknąć konieczności dostarczenia wyceny kupowanej na kredyt nieruchomości jest sporządzenie przez bank wyceny dla całej inwestycji niektórych deweloperów. Dzięki temu bank nie wymaga wyceny od klientów kupujących na kredyt mieszkanie czy dom w ramach tej inwestycji. Dla przykładu GE Money Bank nie wymaga wyceny niektórych nieruchomości budowanych m. in. przez Dom Development (np. Osiedle Grzybowska, Osiedle Zawiszy w Warszawie).

Kilka dni zajmuje również przesłanie papierowych dokumentów do centrali banku, gdzie są one weryfikowane. Aby skrócić ten czas banki zaczęły skanować dokumenty i przysyłać je elektronicznie. Niestety ten proces nie zawsze jest skuteczny. Dużo zależy bowiem od tego, kiedy i gdzie są one skanowane. Dla przykładu w mBanku i Banku Millennium dokumenty są w formie papierowej wysyłane z oddziału do odpowiedniego departamentu w centrali, tam są skanowane i dopiero w kolejnych etapach przekazywane drogą elektroniczną. Czasem po prostu czekają w kolejce na skanowanie. W ING BŚ dokumenty skanowane są już w oddziale przez doradcę kredytowego.

Banki starają się również automatyzować proces badania zdolności kredytowej, co dodatkowo skraca czas oczekiwania na wypłatę kredytu. Dane z wniosku wprowadza się do systemu, który automatycznie sprawdza klienta w bazach danych takich jak np. BIK. Dla przykładu GE Money Bank wprowadza właśnie system analiz (tzw. OriGENator), który pozwoli znacznie skrócić proces decyzyjny. Pracownik wprowadza dane o dochodach i obciążeniach klienta, a system sam sprawdza historię kredytową klienta w BIK i innych bazach danych, a następnie na podstawie tych wszystkich informacji podejmuje wstępną decyzję o zdolności kredytowej. W kolejnym kroku doradca wysyła dokumenty do centrali, gdzie dane z wniosku "papierowego" są porównywane z aplikacją internetową. Jeżeli dane są zgodne, wstępna decyzja jest potwierdzana. Santander Consumer Bank ma system o nazwie PokreNos, w którym uprawnieni doradcy mogą rejestrować wnioski, podglądać etapy analizy, zlecać wycenę. Korzystanie z tego systemu powoduje oczywiście szybszą analizę niż drogą standardową.

Na ciekawy sposób skrócenia procesu badania zdolności kredytowej wpadł również ING Bank Śląski. W przypadku oferty Express bank nie akceptuje bowiem dochodów pochodzących m. in. z prowadzenia działalności gospodarczej, umowy o dzieło, umowy zlecenia. W ich przypadku nie ma pewności czy przyszłe dochody będą w takiej samej wysokości, jak w przeszłości. Ponadto w przypadku działalności gospodarczej banki badają zeznania podatkowe, sprawdzają czy przedsiębiorca nie ma zaległości w ZUS i urzędzie skarbowym. Analiza musi, więc być dokładniejsza, obejmować wiele różnych dokumentów, czyli jest również czasochłonna. Dlatego właśnie do uzyskania ekspresowego kredytu uwzględniane są tylko takie źródła dochodów, które bank uznaje za najbardziej stabilne i w przypadku, których można szybko potwierdzić wysokość dochodów. Natomiast m. in. Santander Consumer Bank i Fortis Bank mają procedurę uproszczoną, w ramach której ograniczono liczbę wymaganych dokumentów. W tych bankach, przedstawiciele zawodów zaufania publicznego, którzy spełnią określone warunki, mogą złożyć oświadczenie o dochodach zamiast wszystkich dokumentów dochodowych.

Zestawienie uproszczonych procedur kredytowych

Bank	UŁATWIENIE
mBank, Kredyt Bank, ING Bank Śląski	Brak konieczności dokonywania wyceny, dzięki posiadaniu przez bank bazy cen nieruchomości w dużych miastach i okolicach
GE Money Bank	<ul style="list-style-type: none"> • Nie wymaga wycen niektórych nieruchomości budowanych przez deweloperów, np. Dom Development, JW Construction • Automatyzacja procesu badania zdolności kredytowej poprzez wprowadzenie systemu analiz OriGEnator.
ING Bank Śląski	<ul style="list-style-type: none"> • Dokumenty skanowane przez doradcę kredytowego w oddziale i przesyłane elektronicznie, • Wniosek wpisywany do systemu od razu w formie elektronicznej przez doradcę, • W przypadku kredytu Express szybsza analiza dotyczy osób posiadających stabilne źródło dochodu (np. umowa o pracę)
Santander Consumer Bank	System PokreNos, który pozwala rejestrować wnioski, podglądać etapy analizy, zlecać wycenę
Fortis Bank	Ograniczona liczbę dokumentów dla przedstawicieli zawodów zaufania publicznego, którzy spełniają określone warunki
Polbank	W procedurze uproszczonej klient wnoszący o kredyt refinansowy nie musi dostarczać dokumentów finansowych, wyceny i opinii bankowej
Multibanku	Od klientów spełniających określone warunki wymagane jest tylko zaświadczenie o dochodach (tylko w wypadku kredytów refinansowych)

Źródło: Expander

Kosztom szybkości może być mniejsza elastyczność banku oraz wyższe oprocentowanie czy też brak możliwości negocjowania wysokości marży. Na rynku nie ma ofert idealnych. Dlatego kupujący mieszkanie na kredyt musi dokładnie określić, jakie parametry oferty są dla niego najważniejsze, chociaż nawet po takim ćwiczeniu wybór może być trudny.

CZĘŚĆ II – OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI NA RYNKU WTÓRNYM

WTÓRNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI W PERSPEKTYWIE ROCZNEJ

Dalsze spadki cen mieszkań, mimo iż niewielkie w skali miesiąca czy kwartału, doprowadziły jednak do sytuacji, kiedy w 5 największych polskich aglomeracjach a także w większości analizowanych dużych, polskich miast, ceny są niższe niż przed rokiem. Największe obniżki miały miejsce w Krakowie, gdzie ceny są niższe w porównaniu z wrześniem 2007 o 7,8%, w Olsztynie o 8,1% oraz w Poznaniu, Gdańsku i Sopocie, gdzie obniżka wynosi ponad 7%. W przypadku Krakowa obecna średnia cena jest najniższa od stycznia 2007 roku. W Krakowie spadki rozpoczęły się dokładnie przed rokiem. We wrześniu 2007 ceny osiągnęły tu najwyższy poziom w dotychczasowej historii 8200 złotych za metr i od tamtej pory średnia cena spada z miesiąca na miesiąc.

Po raz pierwszy także w Warszawie cena znalazła się na poziomie niższym niż w 2007 roku. W czerwcu, kiedy średnia wynosiła 8794 była ona o 3% niższa niż w czerwcu 2007. W sierpniu i wrześniu nastąpiła pewna korekta „in plus”, na skutek, której wrześniowa cena jest o 2,1% niższa niż we wrześniu 2007. Porównywalne do warszawskich spadki, w skali roku, miały miejsce we Wrocławiu -3%, Katowicach -2,2%, Białymstoku -2,6% i Opolu -3,7%. Wśród analizowanej 15-tki znajdują się również miasta, które nadal utrzymały dodatni bilans roczny. Są to Toruń +0,6% oraz Lublin +1,8%.

W obliczu kryzysu na amerykańskim i europejskich rynkach nieruchomości wielokrotnie padało pytanie o rynek polski. Jak do tej pory można powiedzieć, iż nie miały one bezpośredniego wpływu na sytuację na naszym rynku nieruchomości. Bardziej niepokojąca jest perspektywa głębokiego kryzysu gospodarki amerykańskiej, która jest niesłychanie ważnym puzzle w układance, jaką jest obecnie zglobalizowany system gospodarczy. Amerykański rynek był puzzle, z którym zawsze chciały się łączyć gospodarki innych krajów, ponieważ gwarantowało to dostęp do wielkiego rynku i dużych pieniędzy. Niestety nie ma możliwości by wzajemne powiązania przynosiły jedynie korzyści.

Po raz kolejny można powtórzyć, iż polskiego rynku nieruchomości nie mogą dotknąć identyczne bolączki jak w Stanach. Natomiast spowolnienie gospodarki i pogorszenie wskaźników makroekonomicznych w Polsce na skutek globalnego kryzysu jest nieuniknione (oczywiście, jeśli taki kryzys się rozpęta). Może to spowodować spadek poziomu zatrudnienia, wpłynąć na obniżkę płac, a więc doprowadzić do ograniczenia liczby zaciąganych kredytów mieszkaniowych a nawet problemów ze spłatą zaciągniętych. To zaś przełoży się na spadek popytu a więc dalszy spadek cen nieruchomości.

Trzeba także wskazać na inne aspekty dotychczasowych i ewentualnych dalszych spadków cen a także światowego kryzysu gospodarczego. Przede wszystkim dotychczasowe spadki cen nieruchomości w Polsce są nadal nieznaczne w porównaniu z 20 czy 50% przeceną, jaka miała miejsce w Stanach czy na wyspach brytyjskich. Warto również powtarzać, iż nie wszystkie nieruchomości straciły na wartości. Można się pokusić o stwierdzenie, iż tylko nieliczna grupa osób w Polsce straciła pieniądze zainwestowane w nieruchomości. Mogą do niej należeć osoby, które kupowały mieszkania wiosną i latem zeszłego roku, kiedy ceny były najwyższe i w chwili obecnej chciałyby szybko pozbyć się tych nieruchomości. Oznaczałoby to stratę rzędu 8 do 28 tysięcy w zależności od tego, w jakim mieście jest mieszkanie (dla kwoty wyjściowej 400 tysięcy). Jeśli jednak rozpatrujemy długą, kilkuletnią perspektywę to w obliczu bardzo kiepskich wskaźników opisujących sytuację mieszkaniową w Polsce, można nadal liczyć na duży popyt na mieszkania.

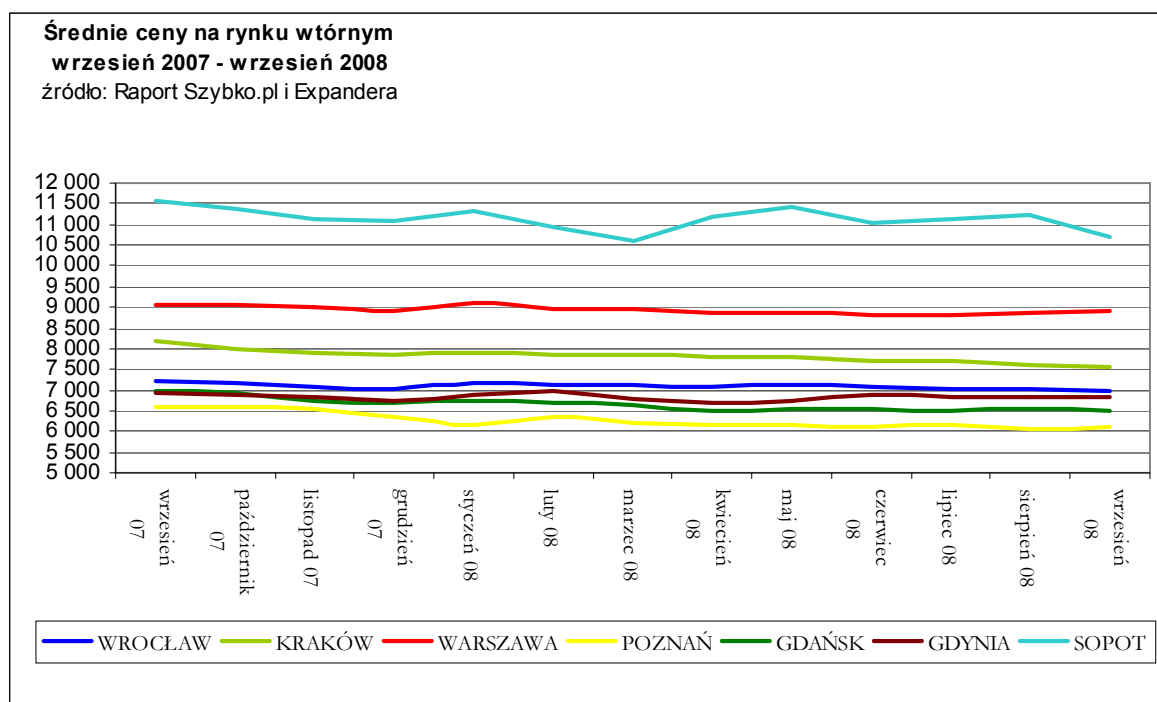
Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (w zł).
Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
wrzesień 07	7 219	8 203	9 076	6 604	6 988	6 920	11 570
październik 07	7 151	7 976	9 069	6 593	6 919	6 885	11 363
listopad 07	7 058	7 908	9 013	6 549	6 740	6 822	11 130
grudzień 07	7 026	7 839	8 917	6 350	6 706	6 745	11 070

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

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

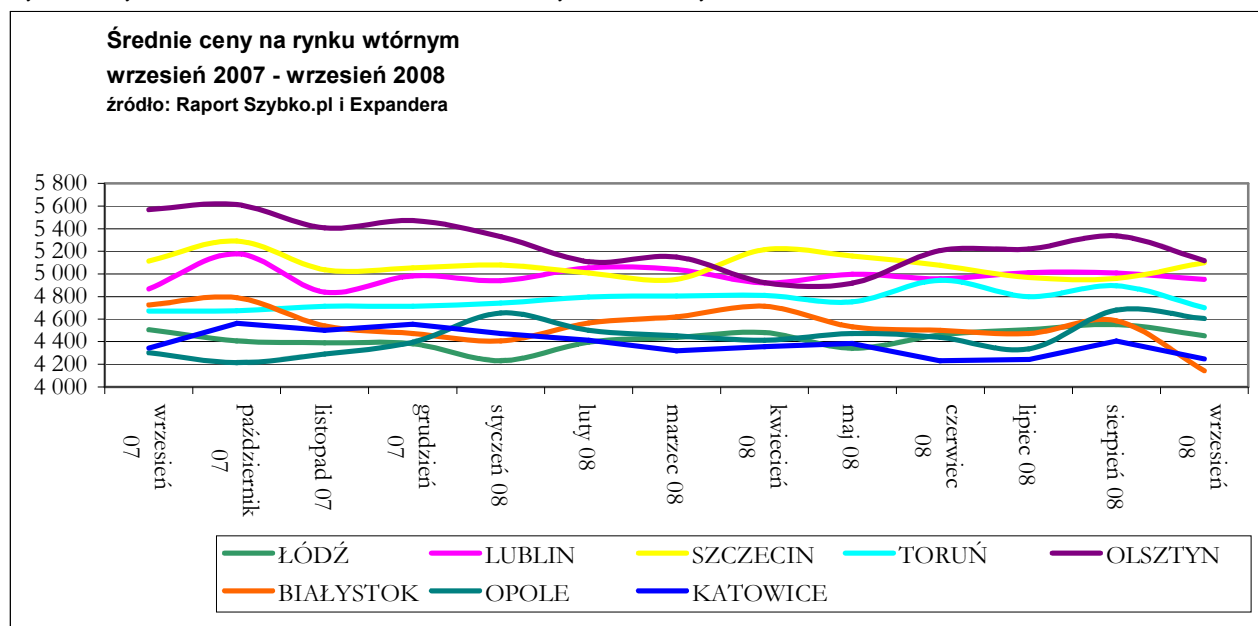
Wykres. Dynamika zmian cen mieszkań na rynku wtórnym, czerwiec 2007 – czerwiec 2008.



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	BIAŁYSTOK	OPOLE	KATOWICE
wrzesień 07	4 506	4 867	5 112	4 673	5 568	4 727	4 302	4 345
październik 07	4 407	5 178	5 292	4 674	5 614	4 791	4 214	4 562
listopad 07	4 391	4 840	5 038	4 714	5 406	4 541	4 292	4 501
grudzień 07	4 381	4 982	5 055	4 715	5 472	4 471	4 396	4 553
styczeń 08	4 232	4 941	5 080	4 742	5 331	4 408	4 655	4 473
luty 08	4 396	5 054	5 008	4 797	5 108	4 564	4 500	4 413
marzec 08	4 439	5 041	4 952	4 805	5 151	4 621	4 453	4 320
kwiecień 08	4 481	4 921	5 216	4 810	4 924	4 716	4 413	4 356
maj 08	4 342	4 997	5 159	4 755	4 919	4 531	4 471	4 384
czerwiec 08	4 462	4 957	5 077	4 944	5 206	4 501	4 438	4 233
lipiec 08	4 505	5 013	4 970	4 801	5 221	4 471	4 335	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

Wykres Dynamika zmian cen mieszkań na rynku wtórnym, czerwiec 2007 – czerwiec 2008.



SYTUACJA W NAJWIĘKSZYCH POLSKICH MIASTACH. III KWARTAŁ 2008

Dalsze spadki średnich cen nieruchomości nikogo nie dziwią. Co więcej, w związku z destabilizacją na rynkach finansowych można było oczekiwać bardziej gwałtownych ruchów. Mieliśmy jednak po raz kolejny do czynienia z sytuacją, kiedy ceny nieruchomości są stabilne na tle paniki na giełdzie, pesymistycznych nastrojów i opinii na temat stanu gospodarki. Z dużym prawdopodobieństwem można prognozować, iż tak pozostanie, choć nikt już nie ma nadziei na jesienne ożywienie na rynku nieruchomości.

W przypadku 5 największych aglomeracji lato 2008 było znacznie spokojniejsze niż w zeszłym roku, kiedy właśnie kończyła się hossa i ceny zaczęły spadać. W Krakowie i Sopocie, gdzie w III kwartale 2008 wystąpiły najwyższe spadki, rzędu 2 i 3%, w zeszłym roku obniżki wynosiły ponad 4%. Co więcej w Warszawie w ciągu miesięcy wakacyjnych średnia cena wzrosła o 95 złotych. Niemal niezauważalne spadki, poniżej 1% miały miejsce w Gdańsku, Poznaniu, Gdyni, Łodzi, Lublinie i Szczecinie.

Krótką analizą zmiany cen w zależności od wielkości mieszkań. We wszystkich miastach z wyjątkiem Katowic potaniały w ostatnim kwartale mieszkania duże 4 pokojowe. Jest to spadek średniej ceny rzędu 1,19%. Także mieszkania 3 pokojowe są tańsze niż w poprzednim kwartale wszędzie z wyjątkiem Łodzi. Kawalerki w większości miast nieznacznie zyskały na wartości, podobnie było z mieszkaniami 2 pokojowymi (szczegółowe dane w części raportu opisującej sytuację w poszczególnych miastach).

W porównaniu z II kwartałem wydłużył się czas emisji ogłoszenia w serwisie z 30 do 34 dni (średnia dla Warszawy, Krakowa, Gdańska, Poznania i Wrocławia). W ostatnim kwartale najszybciej, w ciągu 29 dni, znajdowały nabywców mieszkania w Krakowie. Może to wynikać z najwyższego, w porównaniu do innych miast, spadku cen i ożywienia popytu. Kolejnym miastem w rankingu jest Wrocław, gdzie średnio mieszkanie czeka na nabywcę 30 dni, ale jest to aż 9 dni dłużej niż w poprzednim kwartale. Okres aktywności ogłoszenia w Warszawie pozostał bez zmian i wynosi 31 dni. W Poznaniu jest to 36 dni, a w Gdańsku 43 – o 12 dni dłużej niż przed 3 miesiącami. We wszystkich miastach najszybciej znikają oferty mieszkań 2 i 3 pokojowych. W efekcie średnia aktualność tego typu ogłoszeń wynosi 32 dni. Nieco dłużej na nabywców czekają kawalerki 33 dni. Największą

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

cierpliwością muszą się wykazać osoby sprzedające mieszkania duże. Dla 4 pokoi średnia wynosi 37 dni, natomiast w Gdańsku jest to nawet półtora miesiąca.

Porównanie dynamiki cen w III kwartale 2007 i 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"		
	III kwartał 2007	III kwartał 2008
Warszawa	-1,80%	1,10%
Kraków	-4,40%	-2,00%
Wrocław	-2,70%	-1,10%
Gdańsk	-4,00%	-0,80%
Poznań	-3,80%	-0,30%
Katowice	3,70%	0,40%
Sopot	-4,30%	-3,10%
Gdynia	-4,00%	-0,80%
Łódź	1,20%	-0,20%
Lublin	3,80%	-0,08%
Szczecin	2,50%	-0,20%
Toruń	14,20%	-4,94%
Olsztyn	6,50%	-1,73%
Białystok	5,20%	2,29%

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

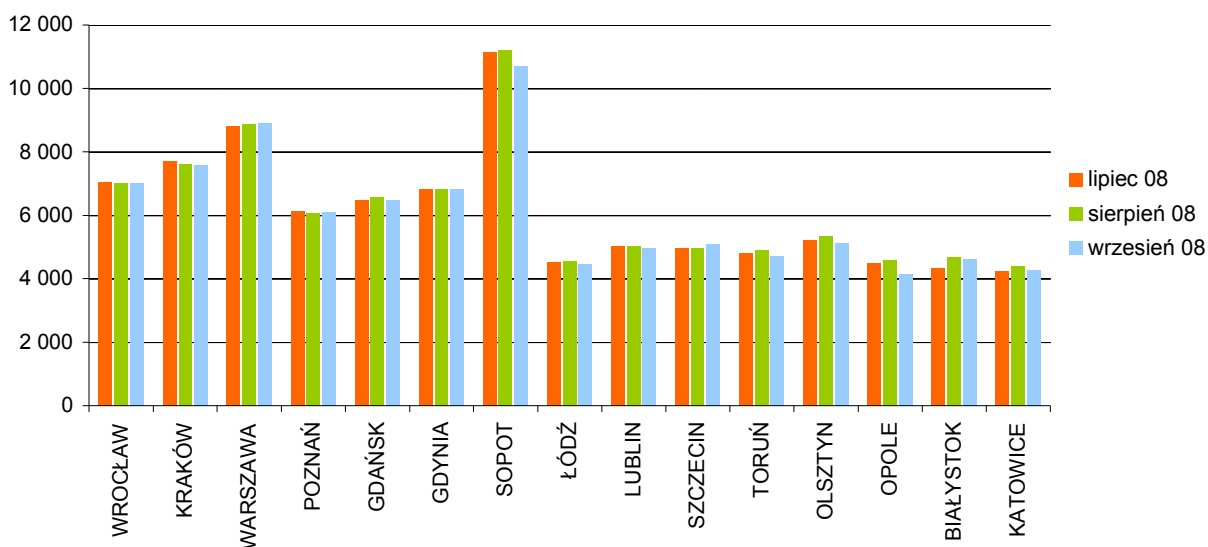
	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
lipiec 08	7 033	7 711	8 797	6 138	6 492	6 836	11 150
sierpień 08	7 011	7 592	8 879	6 077	6 555	6 812	11 211
wrzesień 08	7 001	7 565	8 889	6 110	6 480	6 813	10 700

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	BIAŁYSTOK	OPOLE	KATOWICE
lipiec 08	4 505	5 013	4 970	4 801	5 221	4 471	4 335	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

Wykres. Zmiany średnich cen metra kwadratowego w III kwartale 2008 w największych polskich miastach.
Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”

Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (zł)



GDZIE MOŻNA ZAMIESZKAĆ TANIEJ? - LOKALIZACJE PODMIEJSKIE

Polacy lubią podróżować. Można ich spotkać w każdym niemal zakątku świata. Równie silne jest jednak ich przywiązanie do rodzinnego domu, miejsca gdzie się mieszka. Miłość do podróży nie przekładala się do tej pory na skłonność do zmian miejsca zamieszkania, na przykład w poszukiwaniu pracy. Pewne procesy zostają jednak wymuszone - najczęściej bywa, że przez konieczność. W przypadku miejsca zamieszkania w ciągu ostatnich 2 lat wiele uzależniło się od ceny. W największych miastach, nawet w dzielnicach peryferyjnych, ceny znajdują się na nieakceptowanym przez część potencjalnych nabywców poziomie. Mieliśmy już do czynienia ze zjawiskiem wymiany mieszkań w mieście na domy. Następuje także naturalny wzrost zainteresowania mieszkaniami położonymi w miejscowościach wokół dużych aglomeracji. Co więcej miasta i wsie, o których mowa, są coraz bardziej oddalone od centrum aglomeracji. W poniższych tabelach przedstawione są średnie ceny w wybranych podmiejskich lokalizacjach oraz różnica w stosunku do średniej dla danego ośrodka centralnego.

Ceny są tym wyższe im miejscowość jest bliżej położona w stosunku do centrum. Kolejnym czynnikiem wpływającym na cenę jest oczywiście sposób i szybkość transportu. Duże znaczenie ma także sam charakter potencjalnego miejsca zamieszkania. Im miejscowość bardziej atrakcyjna a standard życia nie odbiega od tego, co może zapewnić duże miasto, tym różnica w cenie mniejsza. Przykładami mogą być Konstancin-Jeziorna w aglomeracji warszawskiej, Puck, Reda i Wejherowo położone od 40 do ponad 50 km od Gdańska, a mimo to osiągające ceny tylko o 1/4 mniejsze niż w mieście czy też miasta aglomeracji katowickiej

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

Miejscowość	Średnia cena	Różnica w stosunku do średniej w Warszawie
NIEPORĘT	4 362	-51%
SEROCK	4 380	-51%
WOŁOMIN	5 221	-41%
OTOWICK	5 862	-34%
LEGIONOWO	5 952	-33%
JABŁONNA	6 105	-31%
RADZYMIN	6 150	-31%
ZIELONKA	6 163	-31%
PRUSZKÓW	6 302	-29%
MARKI	6 345	-29%
ZĄBKI	6 681	-25%
PIASECZNO	6 721	-24%
ŁOMIANKI	7 470	-16%
JÓZEFÓW	7 536	-15%
KONSTANCIN	7 754	-13%
LESZNOWOLA	7 903	-11%

Miejscowość	Średnia cena	Różnica w stosunku do średniej we Wrocławiu
OBORNIKI ŚLĄSKIE	4 061	-47%
ŚRODA ŚLĄSKA	4 139	-46%
TRZEBNICA	4 249	-45%
SIECHNICE	5 359	-30%
KĄTY WROCŁAWSKIE	5 815	-24%
SOBÓTKA	5 967	-23%

Miejscowość	Średnia cena	Różnica w stosunku do średniej w Krakowie
SKAŁA	4 300	-43%
KRZESZOWICE	5 092	-33%
SKAWINA	5 243	-31%
WIELICZKA	5 660	-25%

Miejscowość	Średnia cena	Różnica w stosunku do średniej w Gdańsku
PUCK	4 654	-28%
REDA	4 943	-24%
WEJHEROWO	5 175	-20%

Miejscowość	Średnia cena	Różnica w stosunku do średniej w Katowicach
RUDA ŚLĄSKA	2 696	-37%
SOSNOWIEC	3 147	-26%
MYSŁOWICE	3 244	-24%
JAWORZNO	3 347	-21%
CHORZÓW	3 385	-20%
MIKOŁÓW	3 887	-9%
TYCHY	4 146	-2%

Miejscowość	Średnia cena	Różnica w stosunku do średniej w Poznaniu
MUROWANA GOŚLINA	4 138	-32%
POLICE	4 294	-30%
LUBOŃ	5 581	-9%

SZCZEGÓLNE DANE DOTYCZĄCE WARSZAWY, KRAKOWA, GDAŃSKA, POZNANIA, WROCŁAWIA, KATOWIC ORAZ ŁODZI

WARSZAWA

- Średnia cena metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym we wrześniu 2008 wynosi 8 889 złotych i jest o 2,1% niższa niż rok temu.
- 8889 złotych za metr to nie jest najniższa cena spośród odnotowanych w ostatnich miesiącach. Jednak począwszy od czerwca 2008 ceny w stolicy są niższe niż w analogicznym okresie zeszłego roku (porównując miesiąc do miesiąca).
- Spadek cen w skali rok do roku nie oznacza, że ceny latem pikowały w dół. Najniższy do tej pory poziom cen odnotowano w czerwcu, a w miesiącach letnich ceny wzrosły. We wrześniu są o 1,1% wyższe niż w czerwcu.
- Mimo spadku cen zmniejszyła się ilość ofert w najniższym przedziale cenowym do 6 tys. i pomiędzy 6 a 7 tysięcy za metr. Najwięcej, bo aż 33,5% to mieszkania w cenie pomiędzy 8 a 9 tysięcy, 21,7% sprzedających oczekuje zaś za swoje nieruchomości od 7 do 8 tysięcy za metr. Niemal 24% to mieszkania z przedziału 9-10 tysięcy. Nieznacznie w porównaniu z II kwartałem – o 1,3 punkt procentowego zmniejszył się udział ofert najdroższych powyżej 10 tysięcy za metr. W porównaniu z zeszłym rokiem drastycznie zmniejszył się w rynku udział ofert droższych od średniej dla całego miasta. Mieszkań w cenie powyżej 9 tysięcy za metr było w zeszłym roku 57,7%. W chwili obecnej stanowią one 43% rynku.
- Zmiana cen mieszkań w zależności od wielkości (w III kwartale): kawalerki -0,82%, 2 pokojowe +0,37%, 3 pokojowe -2,78%, 4 pokojowe -0,33%, 5 pokojowe -1,2%
- Struktura oferty, jeśli chodzi o wielkość mieszkań, jest bardzo stabilna. Natomiast w III kwartale 2008 w portalu szybko.pl pojawiło się aż o 14% mniej ofert niż w zeszłym roku i niż w II kwartale 2008.

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

- W III kwartale w 9 na 22 analizowane dzielnice spadły średnie ceny mieszkań. w większości warszawskich dzielnic. Najbardziej, bo o prawie 9% spadła średnia cena na Gocławiu.
- Największe wzrosty średnich cen w ciągu 3 miesięcy miały miejsce na Wawrze (6,7%), i Natolinie (5,5%).
- W porównaniu z zeszłym rokiem zauważalnie wyższa jest jedynie średnia cena metra kwadratowego mieszkania na Targówku (o 4,1%). Bardziej spektakularne są obniżki w takich dzielnicach jak Praga Północ, gdzie we wrześniu 2007 średnia cena wynosiła 8 778 złotych, a obecnie jest to około 8000, na Gocławiu, gdzie spadła z 8000 na 7339 czy na Ursynowie, gdzie wynosiła 9700 a na dzień dzisiejszy jest to 9040.
- Średnia cena powyżej 10 tysięcy za metr utrzymuje się na Kabatach i Saskiej Kępie. W Centrum i Śródmieściu cena we wrześniu wynosi 11 773 złotych za metr i jest niemal identyczna jak rok temu.
- W 5 dzielnicach średnia cena kształtuje się na poziomie poniżej 8 tysięcy za metr, w 9 utrzymuje się pomiędzy 8 a 9 tys. za metr, w 6 między 9 i 10 tysięcy i w 2 powyżej 10 tys.

Warszawa – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym. III kwartał 2008. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”					
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	32	48	68	93	127
średnia cena m2 w zł	9 043	8 838	8 503	8 670	8 577

Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Warszawy w zł. III kwartał 2008 Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”			
	VII	VIII	IX
Bemowo	8 607	8 450	8 439
Białoleka	7 664	7 548	7 700
Bielany	8 454	8 431	8 300
Bródno	7 575	7 500	7 400
Centrum/Śródmieście	11 995	11 826	11 773
Gocław	7 500	7 111	7 339
Kabaty	10 300	10 500	10 409
Mokotów	9 740	9 699	9 608
Ochota	9 500	9 450	9 430
Praga Północ	7 981	8 100	8 014
Praga Południe	7 822	7 912	8 049
Saska Kępa	10 089	10 044	9 996
Tarchomin	7 770	7 886	7 700
Ursus	7 838	8 020	8 042
Ursynów	8 903	9 000	9 040
Wawer	7 844	8 040	8 000
Wilanów	8 848	8 757	8 753
Włochy	8 034	7 966	8 096
Wola	8 783	8 562	8 752
Żoliborz	9 616	9 662	9 687
Natolin	9 020	8 945	9 277
Targówek	7 816	7 724	7 800

KRAKÓW

- Średnia cena metra kwadratowego na koniec III kwartału 2008 w Krakowie wynosi 7565 złotych i jest o 2% niższa od ceny z czerwca 2008.
- W ciągu ostatnich 12 miesięcy średnia cena w Krakowie spadła o 7,8%. Obecna cena jest niższa niż w styczniu 2007 roku.
- W II kwartale obniżeniu uległy ceny wszystkich mieszkań poza dużymi 5 pokojowymi. Kawalerki -2,17m 2 pokojowe -0,57, 3 pokojowe -2,63 i 4 pokojowe -3,73. W ciągu 12-tu miesięcy najbardziej (więcej niż średnia w tym samym czasie) staniały mieszkania 2 pokojowe o 8,3% i kawalerki o 7,9%.
- Struktura podaży przedstawia się następująco: 21% kawalerki, 43% 2 pokoje, 28% 3 pokoje, 6% 4 pokoje i 1% 5 pokoi.
- W II kwartale po raz kolejny znacząco zwiększyła się podaż mieszkań z przedziału od 5 do 6 tysięcy za metr z 8,6% do 13,1%. Rok temu ofert takich w zasadzie nie było na rynku, stanowiły zaledwie 3% całości ogłoszeń. Struktura cenowa zamieszczanych w szybko.pl ofert przedstawia się następująco: 0,6% do 5 tys.; 13,1% 5-6 tys.; 23,4% 6-7 tys.; 29,3% 7-8 tys.; 16,1% 8-9 tys. i 17,5% powyżej 9 tysięcy za metr.
- W III kwartale wzrosła jedynie średnia cena w Bronowicach +2,8%.
- W porównaniu z zeszłym rokiem najbardziej spadła średnia cena mieszkań położonych na w takich dzielnicach jak: Dębniki -12,5%, Prokocim-Bieżanów -11,7%, Nowa Huta -10%.
- Najtańszą dzielnicą Krakowa jest Nowa Huta, gdzie w III kwartale średnia cena spadła poniżej 6 tysięcy złotych za metr kwadratowy.
- Zmiana cen mieszkań w zależności od wielkości w III kwartale: kawalerki -2,17%; 2 pokojowe -0,57%; 3 pokojowe -2,63%, 4 pokojowe -3,73%, 5 pokojowe +0,56%. W ciągu roku: kawalerki -7,9%; 2 pokojowe -8,3%, 3 pokojowe -5,7%, 4 pokojowe -6,9%, 5 pokojowe -2,1%.

Kraków – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w III kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"					
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	31	47	66	89	125
średnia cena m2 w zł	7 986	7 792	7 513	7 365	7 520

Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Krakowa w III kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Kraków	III kwartał 2008
Stare Miasto	10 715
Grzegórzki	7 948
Prądnik Czerwony	6 951
Prądnik Biały	7 186
Łobzów	8 642
Bronowice	8 700
Zwierzyniec	9 998
Dębniki	7 695
Łągowniki	7 240
Podgórze	7 050
Wola Duchacka	6 356
Prokocim-Bieżanów	6 112
Czyżyny	6 509
Mistrzejowice	6 242
Bieńczyce	6 351
Nowa Huta	5 767

GDĄŃSK

- Średnia cena w Gdańsku na koniec III kwartału 2008 wynosi 6480 złotych i jest to najniższa cena od maja 2007
- W stosunku do czerwca 2008 cena spadła o 0,3%, natomiast w porównaniu z zeszłym rokiem o 7,5%.
- W III kwartale w porównaniu z II kwartałem nieznacznie – o 0,76% - wzrosła cena kawalerek. Wszystkie inne rodzaje mieszkań straciły na wartości, najbardziej o 7,07% mieszkania 3 pokojowe.
- Nadal najbogatsza jest oferta mieszkań w cenie pomiędzy 6 a 7 tysięcy za metr kwadratowy – 46,6%. Jest to jednak 5 punktów procentowych mniej niż w poprzednim kwartale. W to miejsce pojawiło się więcej mieszkań w przedziale od 5 do 6 tysięcy. Jest ich obecnie 22,7% dwóch porównaniu z 15% w II kwartale i 10% przed rokiem. W porównaniu z III kwartałem 2007 roku o prawie połowę zmniejszyła się liczba ofert w cenie od 7 do 8 tysięcy. Teraz stanowią one 18% całości rynku, a przed rokiem było ich aż 33,4%.
- Mimo iż gdańskie nieruchomości załapała fala spadków, to były też dzielnice, gdzie średnie ceny wzrosły: w Śródmieściu o 4%, Oliwie o 6,2%, Przymorzu o 2,1%.
- Najtańsze mieszkania w Gdańsku można znaleźć w takich dzielnicach jak Piecki i Chelmu (średnia poniżej 6 tys. za metr)

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

Gdańsk – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w III kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"					
Gdańsk	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	32	47	65	82	113
średnia cena m2 w zł	7 036	6 679	6 113	6 250	5 698

Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Gdańska w III kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Gdańsk	III kwartał 2008
Brzeźno	6 848
Chelm	5 915
Oliwa	7 573
Orunia	6 058
Osowa	6 120
Piecki	5 760
Przymorze	6 953
Siedlce	6 210
Śródmieście	7 892
Suchanino	6 210
Wrzeszcz	6 994
Zaspa	6 268
Zabianka	6 758

WROCLAW

- Średnia cena we wrześniu wyniosła 7001 złotych i jest o 1,1% niższa niż w czerwcu. W skali roku (IX 2007 – IX 2008) mamy do czynienia z 3% spadkiem średnich cen, a wrześniowa średnia cena jest najniższa od 18-tu miesięcy.
- W III kwartale we Wrocławiu nie spadły jedynie średnie ceny kawalerek. Najbardziej w ciągu kwartału i roku spadły ceny mieszkań 5 pokojowych. W ciągu ostatnich trzech miesięcy o 3,93% a w ciągu roku o 4,5%.
- Struktura oferty mieszkań: 13% kawalerki, 44% 2 pokojowe, 33% 3 pokojowe, 9% 4 pokojowe i 1% 5 pokojowe.
- Po raz kolejny znacznie zmieniła się struktura cenowa oferowanych mieszkań. Ogłoszenia poniżej 6 tysięcy za metr stanowią 6,52% oferty w porównaniu z 4,33% w II kwartale. Z 50 do prawie 57% wzrosła też liczba ofert w cenie pomiędzy 6 a 7 tysięcy. Mniej jest natomiast mieszkań w cenie od 7 do 9 tysięcy za metr. Różnica ta jest jeszcze bardziej jaskrawa, jeśli porównamy dane aktualne z zeszłorocznymi. W III kwartale 2007 aż 45% sprzedających wystawiało cenę ofertową pomiędzy 7 a 8 tysięcy.
- W ciągu kwartału o 5% spadła średnia cena w dzielnicy Psie Pole, ale już w skali roku najwięcej straciło Śródmieście 4,3%.

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

- W porównaniu z II kwartałem 2007 roku jedynie w Śródmieściu cena za metr kwadratowy jest o 2,2% niższa. Pozostałe dzielnice zanotowały zmiany „in plus” rzędu od 1 do 5,7% (Psie Pole).

Wrocław – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w III kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"					
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	32	47	64	90	129
średnia cena m2 w zł	7 518	7 229	6 706	6 422	5 961

Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Wrocławia w III kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Wrocław	III kwartał 2008
Fabryczna	6 590
Krzyki	7 096
Psie Pole	6 541
Stare Miasto	8 101
Śródmieście	7 040

POZNAŃ

- Średnia cena na koniec III kwartału wyniosła 6110 złotych za metr i jest tylko o 18 złotych niższa niż w czerwcu. Nie zmienia to jednak faktu, że jest niższa od zeszłorocznej o 7,5% i najniższa od półtora roku.
- III kwartał jest trzecim z rzędu, kiedy spadły ceny mieszkań każdej wielkości. Najbardziej o 4,55% stanął metr mieszkania 2 pokojowego.
- Struktura podaży przedstawia się następująco: 17% kawalerki, 45% 2 pokoje, 31% 3 pokoje, 7% 4 pokoje i 1% 5 pokoi.
- Obniżka cen widoczna jest w kolejnych zmianach struktury podaży. Do 10,2% zwiększyła się liczba mieszkań najtańszych, z przedziału do 5 tysięcy za metr. O 8 punktów procentowych bogatsza jest oferta mieszkań w cenie od 5 do 6 tysięcy za metr. W tym segmencie jest w chwili obecnej najwięcej mieszkań – prawie 50%. Dla porównania w 2007 prawie 54% oferty stanowiły mieszkania w wyższym przedziale cenowym: od 6 do 7 tysięcy za metr.
- W III kwartale nie obniżyły się jedynie średnie ceny w Centrum, Solaczu i na Piątkowie.
- W związku ze spadkiem cen w III kwartale pojawiły się kolejne dzielnice, gdzie średnia jest niższa od 6 tysięcy za metr

Poznań – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w III kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	34	46	69	89
średnia cena m2 w zł	6 315	6 090	5 794	5 234

Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Poznania w III kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Poznań	III kwartał 2008
Centrum	6 830
Górczyn	6 010
Grunwald	5 670
Jeżyce	5 730
Łazarz	5 350
Nowe Miasto	6 483
Piątkowo	5 880
Rataje	5 854
Sołacz	6 057
Stare Miasto	7 050
Wilda	5 600
Winiary	5 207
Winogrody	5 800

KATOWICE

- Średnia cena dla Katowic we wrześniu wynosi 4250 złotych za metr, co oznacza, że jest o 20 złotych wyższa niż w czerwcu i Katowice są wyjątkiem na tle innych polskich miast.
- W porównaniu z wrześniem 2007 średnia cena metra kwadratowego jest niższa o 2,2% i jest to pierwsza taka sytuacja od dwóch lat.
- W stosunku do poprzedniego kwartału spadła jedynie cena metra mieszkania 3 pokojowego. Nadal jednak utrzymuje się nietypowa proporcja cenowa: metr kawalerki jest tańszy od metra mieszkania 2, 3 a nawet 4 pokojowego.
- Struktura podaży mieszkań w Katowicach przedstawia się następująco: 12% to kawalerki, 31% 2 pokoje, 47% 3 pokoje, 9% 4 pokoje i 1% 5 pokoi.
- W III kwartale zmiany cen w dzielnicach nie prezentowały jednolitej tendencji. Mieliśmy do czynienia zarówno ze wzrostem rzędu 6% w dzielnicy Piotrkowie-Ochojec, jak i ze spadkiem o 4,6% na Osiedlu Paderewskiego. W 3 lokalizacjach średnie ceny są na poziomie poniżej 4 tysięcy za metr.
- Struktura cenowa ofert jest stabilna od początku roku. Przeważająca część ofert – 62% - osiąga ceny od 4 do 5 tysięcy za metr. Prawie ¼ rynku to mieszkania tańsze niż 4 tysiące, ale droższe niż 3. Pojawiły się pojedyncze oferty w cenie poniżej 3 tysięcy, ale było ich mniej niż w II kwartale.

Katowice – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w III kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	33	47	64	76
średnia cena m2 w zł	4 150	4 308	4 427	4 241

Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Krakowa w III kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Katowice	III kwartał 2008
Bogucice	4 160
Brynów	4 402
Centrum	4 748
Dąb	3 630
Dąbrówka Mała	3 550
Giszowiec	4 000
Koszutka	4 580
Ligota-Panewki	4 279
Os. Paderewskiego	4 355
Os. Tysiąclecia	4 156
Os. Witosza	3 721
Piotrkowice-Ochojec	4 317
Śródmieście	4 725
Wielowiec-Józefowiec	4 190
Zawodzie	4 208

ŁÓDŹ

- Średnia cena w Łodzi na koniec kwartału wynosi 4453 złotych za metr kwadratowy. Jest na porównywalnym poziomie jak w czerwcu lecz już o 1,2% niższa niż we wrześniu 2007.
- W III kwartale w Łodzi spadły jedynie ceny mieszkań dużych. Natomiast w skali roku znacząca jest obniżka ceny metra kwadratowego kawalerki o 8,5%.
- Najdroższymi dzielnicami pozostają Centrum i Śródmieście. Natomiast po 5% obniżce cen w Centrum, w żadnej łódzkiej dzielnicy średnia cena nie przekracza 5 tysięcy za metr.
- W niepamięć odeszły, przynajmniej na razie, mieszkania w cenie poniżej 3 tys. za metr. Wzrosła natomiast liczba ofert w przedziale od 3 do 4 tysięcy. Nadal dominują ceny w zakresie 4-5 tysięcy za metr – w takiej cenie jest ponad 77% ofert.
- Struktura oferty: 23% to kawalerki, 49% mieszkania 2 pokojowe, 25% 3 pokojowe, 4 pokojowe 4%, a duże 5 pokojowe nie były anonsowane w szybko.pl w III kwartale.
- Struktura cenowa ofert zamieszczanych w Szybko.pl w III kwartale: 73% czyli prawie $\frac{3}{4}$ mieszkań kosztuje od 4 do 5 tysięcy za metr. 16,4% to oferty znacznie tańsze od średniej, czyli od 3 do 4 tys. za metr. Mieszkań od 5 do 6 tysięcy było prawie 10%. Z 2 do 0,7% zmniejszyła się natomiast liczba mieszkań najdroższych w cenie powyżej 6 tysięcy za metr kwadratowy.

Łódź – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w III kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	32	49	62	84
średnia cena m ² w zł	4 161	4 367	4 621	4 400

Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Krakowa w III kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Łódź	III kwartał 2008
Bałuty	4 267
Centrum	4 900
Górna	4 156
Polesie	4 270
Śródmieście	4 859
Widzew	4 380

CZEŚĆ III – DOMY

ZMIANY CEN DOMÓW W SKALI ROKU ORAZ W III KWARTALE 2008

Obniżki cen i to w większym zakresie niż w przypadku mieszkań, następują obecnie w segmencie domów jednorodzinnych. W III kwartale nieduże domy o powierzchni do 150 metrów kwadratowych staniały wszędzie z wyjątkiem Szczecina i Łodzi. Spadek ceny o 3 do 11% przekłada się na kwoty od 12 do 60 tysięcy złotych.. W III kwartale ceny niedużych domów okazały się być porównywalne jak przed rokiem. Największa różnica „in plus” ma miejsce w przypadku Białegostoku, gdzie przed rokiem za niewielki dom płaciło się 360 tysięcy oraz Lublinie, gdzie taki dom kosztował 330 tysięcy. Nieznacznie tańsze niż w 2007 są natomiast domy w Krakowie, Szczecinie i Łodzi.

Kolejną analogią do rynku mieszkań jest fakt, iż nadal na wartości zyskują nieruchomości położone w pobliżu dużych miast. W miejscowościach podwarszawskich domy nie tylko są droższe o około 50 tysięcy niż przed rokiem, ale także w ciągu ostatnich 3 miesięcy zyskały na wartości około 30 tysięcy. Podobnie rozwija się sytuacja na terenie województwa mazowieckiego: ceny są wyższe niż w poprzednim kwartale a także w porównaniu z zeszłym rokiem.

Średnia cena domu o powierzchni do 150 metrów w III kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
		zmiana ceny w ciągu kwartału	zmiana ceny w ciągu roku
Warszawa	około 970 000	-5,8%	4,3%
Wrocław	około 740 000	-8,6%	20,3%
Kraków	około 650 000	-9,7%	-1,5%
Poznań	około 590 000	-7,8%	5,4%
Białystok	około 505 000	-11,4%	40,3%
Katowice	około 512 000	-3,4%	19,1%
Szczecin	około 590 000	0,9%	-1,7%
Lublin	około 460 000	-6,1%	39,4%
Łódź	około 560 000	4,7%	-3,4%

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

Średnia cena domu o powierzchni do 150 metrów w III kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Warszawa	około 970 000
woj. mazowieckie	około 500 000
miejsowości podwarszawskie	około 800 000

W przypadku domów dużych, powyżej 200 metrów sytuacja nie jest już tak jednorodna. Niższe ceny niż przed rokiem osiągają domy w Warszawie, Katowicach i Białymstoku. Tam też spadły ceny w ciągu ostatnich trzech miesięcy. O 7% w III kwartale spadła również cena we Wrocławiu, lecz domy są tu nadal droższe o 15% w porównaniu z zeszłym rokiem. W Krakowie dość niespodziewanie, mimo bardzo wysokiej ceny rzędu 1 250 tysięcy w II kwartale, cena wzrosła o dalsze 50 tysięcy. Wydaje się jednak, że obecne, szeroko komentowane problemy ekonomiczne, z jakimi borykają się kolejne kraje, definitywnie ostudzą tendencje wzrostu cen domów. Mimo iż nieruchomości nie bezpodstawnie uchodzą za jedną z najpewniejszych inwestycji, to w obliczu kryzysu ponad milionowa inwestycja, finansowana z kredytu wydaje się być ryzykowna.

Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w III kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
		zmiana ceny w ciągu kwartału	zmiana ceny w ciągu roku
Warszawa	około 1 690 000	-1,8%	-5,1%
Wrocław	około 1 150 000	-7,3%	15,0%
Kraków	około 1 300 000	4,0%	8,3%
Poznań	około 1 010 000	4,1%	18,8%
Białystok	około 690 000	-6,1%	-1,4%
Katowice	około 710 000	-8,4%	-14,5%
Szczecin	około 950 000	9,2%	13,1%
Lublin	około 700 000	16,7%	7,7%
Łódź	około 915 000	13,0%	1,7%

Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w III kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Warszawa	około 1 690 000
woj. mazowieckie	około 830 000
miejsowości podwarszawskie	około 1 350 000

Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w III kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Poznań	około 1 010 000
woj. wielkopolskie	około 650 000

Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w III kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Wrocław	około 1 150 000
woj. dolnośląskie	około 610 000

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>

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)





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.