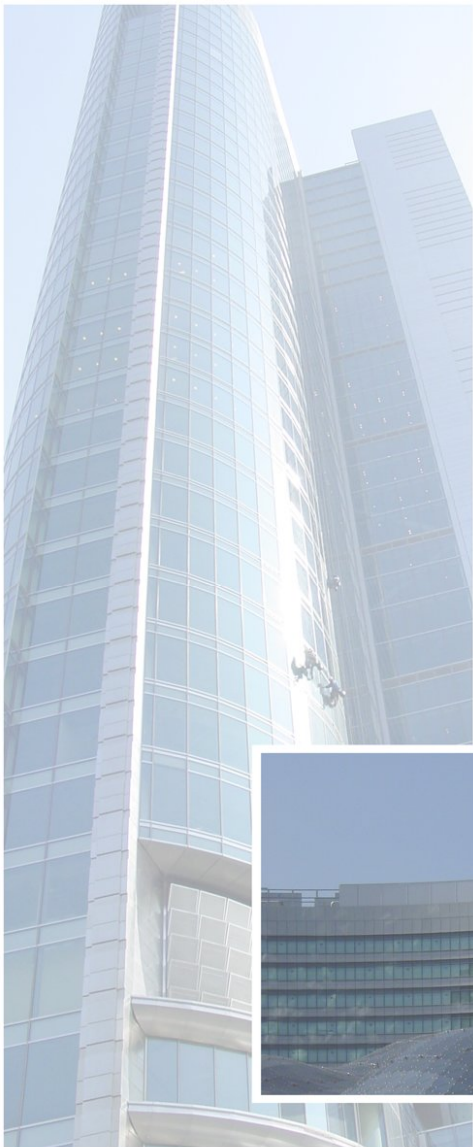


RAPORT SZYBKO.PL I EXPANDERA

ANALIZA WTÓRNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI



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

PODSUMOWANIE 2008

AGENDA RAPORTU SZYBKO.PL I EXPANDERA

Część I – Rynek kredytów hipotecznych

Część II – Obrót nieruchomościami na rynku wtórnym

Wtórny rynek nieruchomości w 2008 roku

Prognozy na rok 2009

Szczegółowe dane dotyczące Warszawy, Krakowa, Gdańska, Poznania, Wrocławia,
Katowic oraz Łodzi w IV kwartale 2008

Część III – Sytuacja na rynku wynajmu

Podsumowanie roku 2008

Prognozy na rok 2009

Szczegółowe dane dotyczące Warszawy, Krakowa, Gdańska, Poznania, Wrocławia,
Katowic w IV kwartale 2008

Część IV – Działki

Podsumowanie roku 2008 i prognoza na 2009

Opis sytuacji z IV kwartału w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i
Gdańsku

Informacje o serwisie www.szybko.pl

Informacje o firmie Expander – Niezależny Doradca Finansowy.

CZĘŚĆ I – RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Rok 2008 całkowicie wywrócił sytuację na rynku kredytów hipotecznych w Polsce. O ile jeszcze w pierwszej połowie roku banki walczyły o potencjalnych klientów – kredytobiorców hipotecznych, a kredyt był łatwo dostępny i tani, tak od połowy roku rozpoczęło się stopniowe wprowadzanie ograniczeń w ich udzielaniu. Największe spustoszenie na rynku spowodowały wydarzenia z września i października, kiedy to pierwsza fala kryzysu rozlała się po świecie.

Kryzys miał wiele symptomów, jednak na kredyty hipoteczne najbardziej wpłynął tzw. kryzys płynnościowy. Objawił się on niechęcią banków na świecie i w Polsce do pożyczania sobie wzajemnie pieniędzy. To spowodowało, że wiele banków miało problemy z pozyskaniem kapitału potrzebnego do wypłaty kredytów hipotecznych. Dotknęło to głównie kredytów walutowych, a przede wszystkim kredytów we frankach szwajcarskim, z których pozyskaniem na międzynarodowych rynkach polskie banki miały szczególne problemy.

Łatwo dostępne i tanie kredyty we frankach szwajcarskich odeszły w Polsce do lamusa w połowie października 2009, kiedy ostatnie banki zaostryły kryteria udzielania pożyczek w walucie. Lepiej kryzys obszedł się z kredytami w złotych. Naszą rodzimą walutę banki zamiast pożyczać na rynku międzybankowym mogą zdobywać w formie depozytów, dlatego w żadnym momencie nie zabrakło im gotówki do wypłaty kredytów.

To właśnie brak pieniędzy na kredyty spowodował ograniczenia w ich udzielaniu, nie było to natomiast wywołane problemami ze spłatą wcześniej udzielanych przez banki kredytów. Polacy bowiem ciągle bardzo dobrze i terminowo spłacają swoje zadłużenie wobec banków. Wprowadzane przez banki ograniczenia w udzielaniu kredytów bez wkładu własnego były natomiast spowodowane obawą banków o wartość nieruchomości będących zabezpieczeniem kredytów. O ile jeszcze w 2007 roku wzrost cen nieruchomości powodował, że mieszkania praktycznie od ręki po zakupie było warte więcej niż w jego momencie, o tyle stabilizacja cen i spadki w 2008 odwróciły tę sytuację.

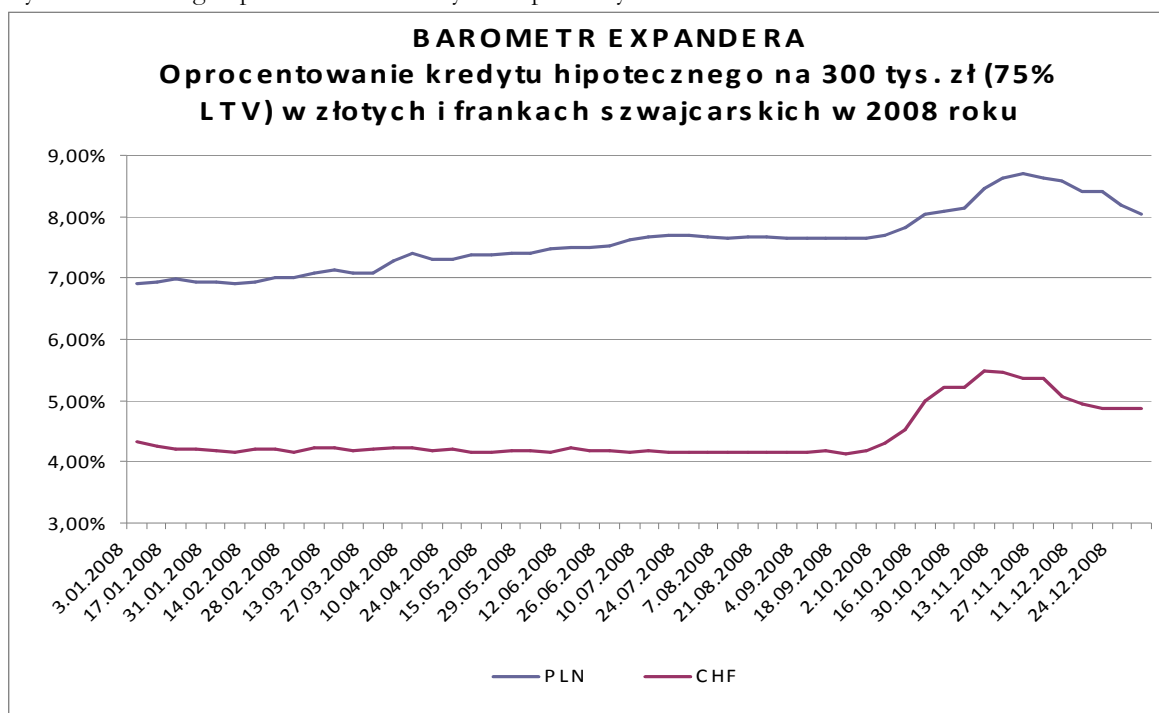
OPROCENTOWANIE

Ze względu na wysokość oprocentowania miniony rok możemy podzielić na dwa okresy. Pierwszy trwał od początku roku do połowy września i charakteryzował się stabilizacją oprocentowania kredytów we frankach oraz powolnym wzrostem oprocentowania pożyczek w złotych. Według Barometru Expandera, który obrazuje średnie oprocentowanie kredytów hipotecznych, oprocentowanie kredytów we frankach w pierwszej części roku (dla kredytu na zakup nieruchomości o wartości 400 tys. zł, z wkładem własnym 100 tys. zł) oscylowało około 4,2%. Oprocentowanie kredytów w złotych od stycznia do września wzrosło natomiast z 6,91% do 7,65%.

We wrześniu oprocentowanie zaczęło gwałtownie rosnąć za sprawą wzrostu rynkowych stóp procentowych oraz podwyżek marż na kredyty hipoteczne. Dla kredytów we frankach osiągnęło ono w początku listopada 5,47%. W tym samym czasie oprocentowanie kredytów w złotych podniosło się do 8,7%. Potem jednak, za sprawą spadających stóp procentowych średnie oprocentowanie zaczęło spadać. Na koniec roku wynosiło 4,87% i 8,05%. Jednak to oprocentowanie nie obejmuje jeszcze całości spadków rynkowych stóp procentowych Libor i Wibor, jakie miały miejsce pod koniec 2008 roku. Banki bowiem z opóźnieniem trwającym nawet do 3 miesięcy mogą aktualizować stosowane przez siebie stawki stóp rynkowych. Oznacza to, że kolejnego znaczącego spadku średniego oprocentowania możemy się spodziewać w pierwszych tygodniach 2009 roku.

Spadek średniego oprocentowania w 2009 roku będzie spowodowany także dalszym obniżaniem się rynkowych stóp procentowych. Dotyczy to szczególnie oprocentowania kredytów w złotych, 3-miesięczna stawka WIBOR wynosi bowiem obecnie 5,62%, a prognozuje się, że w ciągu najbliższych 6 miesięcy spadnie ona do poziomu 4,20%. W przypadku 3-miesięcznego Liboru dla franka szwajcarskiego powinien nastąpić spadek z 0,63% do 0,47%.

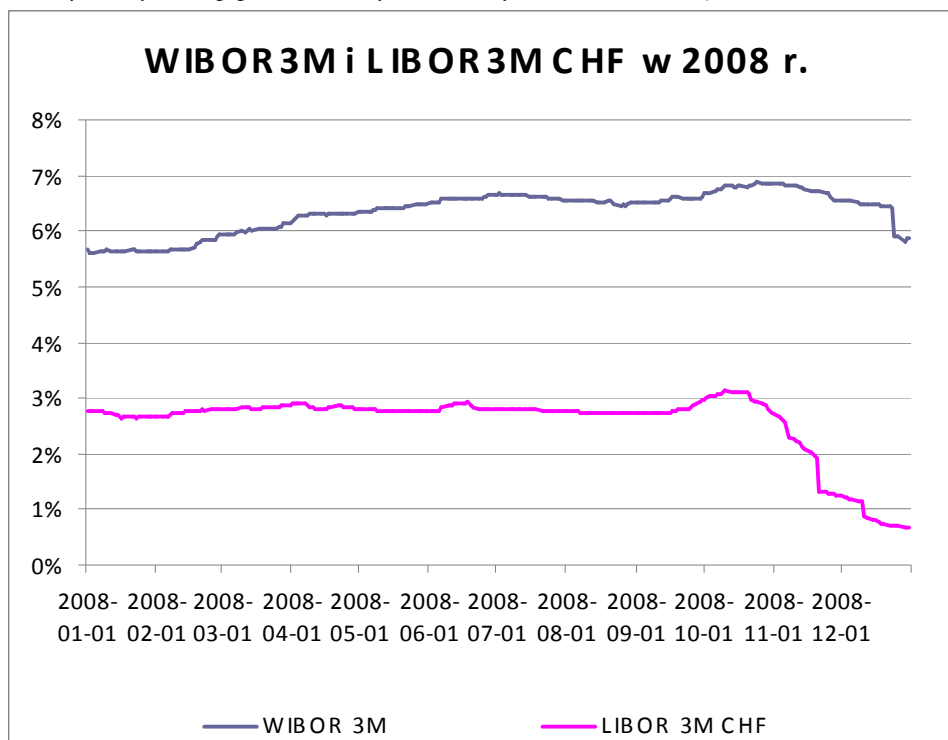
Wysokość średniego oprocentowania kredytów hipotecznych w 2008 roku



Źródło: Expander

W ciągu ostatnich dwóch miesięcy 2008 znacząco wzrosły bankowe marże. Jeszcze we wrześniu we frankach szwajcarskich najtańszym bankiem był Lukas oferujący kredyt z marżą wynoszącą 0,75 pkt. proc. A kilka innych banków oferowało kredyt z marżą mniejszą niż 1 pkt. proc. Dziś o marżach poniżej 1 pkt. proc. można już zapomnieć. Średnia marża dla kredytu we frankach szwajcarskich oscyluje obecnie około 2,5 pkt. proc.

Wysokość rynkowych stóp procentowanych dla złotych i franków szwajcarskich 2008 roku



Źródło: Expander

Mniejsze zmiany dotknęły kredyty w złotym, banki nie mają bowiem problemu z pozyskaniem na rynku naszej rodzimej waluty. W początku września można było zaciągnąć w złotych kredyt z marżą wynoszącą 0,5 pkt. proc., dziś średnia marża dla takich kredytów to około 1,8 pkt. proc. Jednak wciąż jest szansa by na rynku znaleźć kredyt z niską marżą – wynoszącą poniżej 1 pkt. proc. Najniższe marże w złotych oferują zatem te banki, które w swojej ofercie nie mają kredytów we frankach szwajcarskich.

ZDOLNOŚĆ KREDYTOWA

Przez cały 2008 rok spadała zdolność kredytowa klientów starających się o kredyt hipoteczny, jednak największy spadek nastąpił w ostatnim kwartale. Wynikało to ze znaczącego wzrostu oprocentowania kredytów, im bowiem wyższe oprocentowanie, tym niższa zdolność osoby starającej się o kredyt. Bank oblicza zdolność kredytową w ten sposób, że sprawdza dochody osoby starającej się o kredyt, a od nich odejmuje „koszty życia” i ewentualnie raty innych kredytów. W ten sposób otrzymuje comiesięczną kwotę, która może być przeznaczona na spłatę nowego kredytu. Ta kwota to maksymalna rata, jaką klient może płacić. Na tej podstawie, po uwzględnieniu okresu, na jaki klient chce zaciągnąć kredyt, bank wyznacza maksymalną kwotę, którą może pożyczyć.

Na styczniu 2008 roku 1000 zł dochodu rozporządzalnego (dochód który pozostaje po odjęciu kosztów życia) wystarczało, by średnio na 30 lat zaciągnąć kredyt we franku w kwocie około 200 tys. zł, pod koniec roku jest to już tylko 150 tys. zł. Pamiętajmy jednak, że aby takie kredyt dziś otrzymać klient w większości banków musi posiadać wkład własny wynoszący, co najmniej kilkadziesiąt tysięcy złotych.

Spadek zdolności kredytowej dobrze obrazuje przykład 4-osobowej rodziny o sumie stałych dochodów (umowa o pracę na czas nieokreślony) na poziomie 3500 zł netto. W tabeli zaznaczono ile wynosiła maksymalna zdolność kredytowa w poszczególnych bankach w listopadzie 2007 i 2008. Zdolność w tym okresie spadła prawie we wszystkich bankach.

Zmiana zdolności kredytowej w okresie od listopada 2007 do listopada 2008 w poszczególnych bankach (zdolność wyrażona w tys. zł) – kredyt we frankach szwajcarskich dla 4-osobowej rodziny o łącznych dochodach 3,5 tys. zł netto

Bank	maksymalna kwota kredytu w CHF - listopad 2008	maksymalna kwota kredytu w CHF - listopad 2007
Bank BGŻ	182,6	231,6
BOŚ	235,7	234,1
BZ WBK	b.d.	319
Eurobank	203,1	b.d.
Fortis	b.d.	190,2
GE Money Bank	240	301
ING	197	b.d.
Kredyt Bank	176	282
Lukas Bank	b.d.	317
mBank	120,9	175,3
Millennium	137,8	240,7
Multibank	120	175,3
Nordea	162,7	234,5
PKO Bank Polski	158,5	248,3
Polbank	280	350,7
Raiffeisen Bank Polska	b.d.	274,7
Santander	152	186,8

Źródło: banki

Zmiana zdolności kredytowej w okresie od listopada 2007 do listopada 2008 w poszczególnych bankach (zdolność wyrażona w tys. zł) – kredyt w złotych dla 4-osobowej rodziny o łącznych dochodach 3,5 tys. zł netto

Bank	maksymalna kwota kredytu w PLN- listopad 2008	maksymalna kwota kredytu w PLN - listopad 2007
BGŻ	210	230,3
BOŚ	234,8	246
BPH	b.d.	b.d.
BZ WBK	b.d.	326,1
Dombank	270	271
Dominet	196	b.d.
Eurobank	243,8	b.d.
Fortis Bank Polska	258,3	228,3
GE Money Bank	220	350
ING Bank Śląski	236,4	283,3
Invest Bank	220	b.d.
Kredyt Bank	192	339
Lukas Bank	219,9	323
mBank	145,1	210,4
Millennium	207,8	294,8
Multibank	b.d.	210,4
Nordea	195,3	281,4
Nykredit	b.d.	228
Pekao	298,7	309,6
PKO Bank Polski	204,8	289,3
Pocztowy	210	b.d.
Polbank	220	315,9
Raiffeisen Bank Polska	b.d.	350,5
Santander	190	228,4

Zródło: banki

NOWE REGULACJE DOTYCZĄCE SPREADU

Ważne zmiany dotyczące funkcjonowania kredytów hipotecznych nastąpiły pod koniec 2008 roku. 17 grudnia Komisja Nadzoru Bankowego przyjęła Rekomendację S(II) (jest to znowelizowana Rekomendacja S, obowiązująca od 1 lipca 2006 roku), która wprowadza nowe, korzystne dla klientów regulacje dotyczące spreadów walutowych. Spread jest różnicą pomiędzy kursem kupna waluty – stosowanym przy wypłaceniu kredytu – a kursem sprzedaży, który jest stosowany przy spłacie rat. Stosowanie spreadu podnosi oprocentowanie kredytu walutowego średnio o około 0,5 pkt. proc.

Dotychczas klient nie miał wyboru i musiał spłacać kredyt po kursie banku. Na podstawie nowych regulacji, które muszą być wdrożone przez banki do 1 lipca 2009 roku, klient będzie miał możliwość spłaty kredytu w oryginalnej walucie. Na wniosek klienta bank zmieni zapisy w umowie, na takie które będą umożliwiały taką operację. Ale uwaga, zmiany sposobu spłaty kredytu będzie można dokonać tylko raz. Wyboru sposobu spłaty kredytu będą też dokonywać wszyscy nowi kredytobiorcy zadłużający się w walutach.

Jeśli dzięki możliwości spłaty kredytu w walucie oryginalnej koszty spreadu spadną, ale tylko częściowo. Trzeba pamiętać, że przy spłacie kredytu spread jest uwzględniany tylko w połowie, drugą połowę spreadu bank pobiera już w momencie udzielania kredytu (przy wymianie sumy pożyczanej w walucie na złote). Dodatkowo w kantorach, gdzie klienci banków będą kupować walutę na spłatę kredytu w banku, także pobierany jest spread. Jest on jednak mniejszy niż te w bankach.

Zdobycie franków po wejściu w życie nowych regulacji może być trudniejsze. Masowe kupowanie franków przez Polaków w kantorach może spowodować, że będzie problem z zakupem tej waluty. Banki bowiem będą przyjmować jednorazowo spłatę rat we frankach, co może doprowadzić do ogromnego popytu na szwajcarską walutę, przy niewielkiej jej podaży na rynku. Działanie Rekomendacji S (II) może być zatem inne, zamiast powodować, że Polacy znaczną kupować franki

w kantorach, zmusi same banki do obniżania kursów do poziomu zbliżonego do kantorowych. To pozwoli bankom zachować część zysków ze spreadu, a Klientów zwolni z comiesięcznej koniczności tracenia czasu na zdobywaniu franków.

Nowa rekomendacja wprowadza także wymogi dotyczące informowania o spreadach. Klienci wnoszący o kredyt walutowy muszą być informowani o istnieniu spreadu, a także o tym o ile podnosi on koszt kredytu. Wszystkie wyliczenia rat kredytu muszą odbywać się z uwzględnieniem kosztów spreadu, bank musi także przedstawić symulację raty kredytu w sytuacji wzrostu jego wysokości (do najwyższego poziomu notowanego w danym banku w okresie ostatnich 12 miesięcy).

Wysokość spreadu w poszczególnych bankach w dniu 18 grudnia 2008

Bank	Kurs kupna	Kurs sprzedaży	Spread
Lukas Bank	2,5617 zł	2,6800 zł	0,1183 zł
BPH	2,6607 zł	2,7803 zł	0,1196 zł
Pekao	2,6466 zł	2,7718 zł	0,1252 zł
Deutsche Bank	2,5578 zł	2,6899 zł	0,1321 zł
mBank	2,6497 zł	2,7827 zł	0,1330 zł
Multibank	2,6497 zł	2,7827 zł	0,1330 zł
Raiffeisen	2,5947 zł	2,7342 zł	0,1395 zł
Nordea	2,6531 zł	2,7950 zł	0,1419 zł
BOŚ	2,6191 zł	2,7635 zł	0,1444 zł
GE	2,6524 zł	2,7996 zł	0,1472 zł
Dominet Bank	2,6278 zł	2,7760 zł	0,1482 zł
BZ WBK	2,6484 zł	2,7982 zł	0,1498 zł
PKO BP	2,6068 zł	2,7570 zł	0,1502 zł
Bank Pocztowy	2,5762 zł	2,7356 zł	0,1594 zł
Fortis Bank	2,6386 zł	2,8019 zł	0,1633 zł
ING	2,6428 zł	2,8063 zł	0,1635 zł
Bank Millennium	2,6409 zł	2,8099 zł	0,1690 zł
Kredyt Bank	2,5518 zł	2,7212 zł	0,1694 zł
Euro Bank	2,4861 zł	2,6599 zł	0,1738 zł
BGŻ	2,6586 zł	2,8355 zł	0,1769 zł
Polbank	2,5431 zł	2,7349 zł	0,1918 zł
Santander	2,5600 zł	2,7620 zł	0,2020 zł
Metro Bank	2,5213 zł	2,7869 zł	0,2656 zł
Dom Bank	2,4750 zł	2,8190 zł	0,3440 zł

Źródło: banki

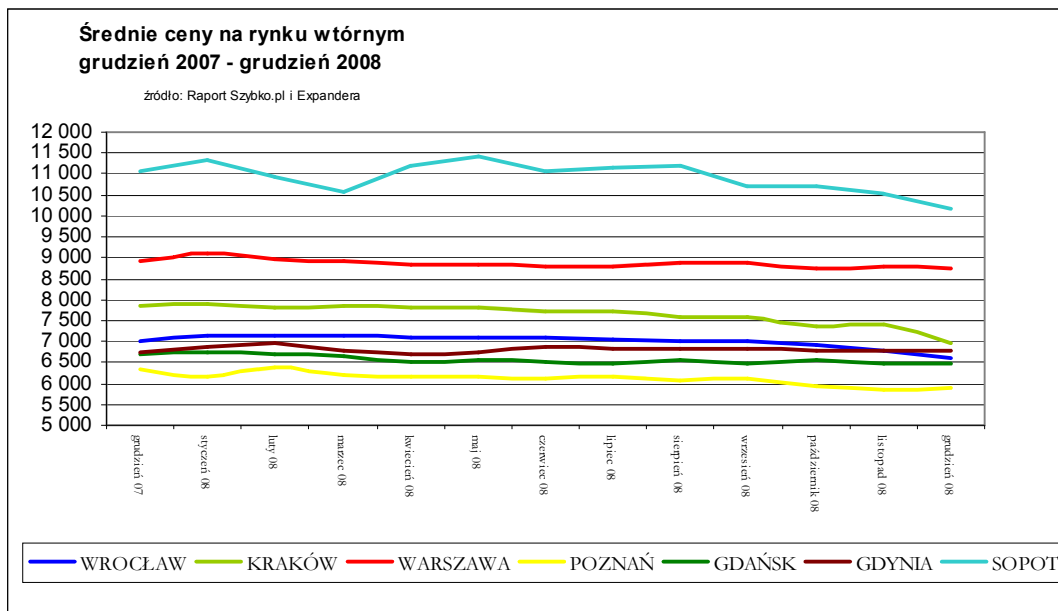
CZĘŚĆ II – OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI NA RYNKU WTÓRNYM

WTÓRNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI W 2008 ROKU

Rok 2008 nie był dobrym okresem dla branży nieruchomości. Kryzys, który miał swoje podłoże w sposobie udzielania kredytów hipotecznych, na dobre rozprzestrzenił się na całym świecie i dotyka kolejnych sektorów gospodarki. Nawet w Polsce, mimo że nie mamy do czynienia ze zjawiskiem złych kredytów, czy też masową niewypłacalnością kredytobiorców, rynek kredytów hipotecznych zmienił się diametralnie. Drastycznie zmniejszyła się liczba kredytów, udzielanych we frankach szwajcarskich. Banki, aby ograniczyć własne ryzyko wprowadziły wymóg posiadania wkładu własnego przy zakupie mieszkania. W efekcie ograniczone zostało główne źródło finansowania zakupów nieruchomości. Popyt ogranicza także widmo kryzysu i niepewność, co do przyszłości. Efektem jest spadek cen w wszystkich kategoriach nieruchomości, w tym także mieszkań. Największe spadki nastąpiły w drugiej połowie roku, kiedy banki znacznie ograniczyły akcję kredytową.

Najwyższa procentowa obniżka ceny nastąpiła w Olsztynie. Od grudnia 2007 do grudnia 2008 cena spadła tu, o 15,5%, czyli o 847 złotych na metrze kwadratowym. Nieco mniejszy spadek w procentach, ale wyższy w kwotach bezwzględnych miał miejsce w Krakowie. W grudniu 2008 średnia cena spadła poniżej 7 tysięcy za metr, czyli o 11% i o 859 złotych. Jest to poziom porównywalny z listopadem 2006 roku. Kolejnym miastem, gdzie ceny spadły o ponad 800 złotych jest Sopot. Procentowe zmiany cen w ciągu ostatnich 12 miesięcy zaprezentowane są na poniższym wykresie. Warto zauważyć, że są lokalizacje, gdzie ceny w skali roku nieznacznie wzrosły: Białystok i Gdynia lub też obniżka była minimalna – Szczecin.

Zła sytuacja na rynku nieruchomości to bynajmniej nie obniżka cen, ale znikoma ilość zawieranych transakcji. Spadek cen będzie stymulował popyt. Niezbędny jest jednak dostęp do kredytów, ponieważ zdecydowana większość osób potrzebujących mieszkań to ludzie młodzi. Nie są oni w stanie i przez lata nie będą mogli zgromadzić środków, które pozwolą na sfinansowanie tak dużej transakcji jak zakup mieszkania bez wsparcia kredytowego.



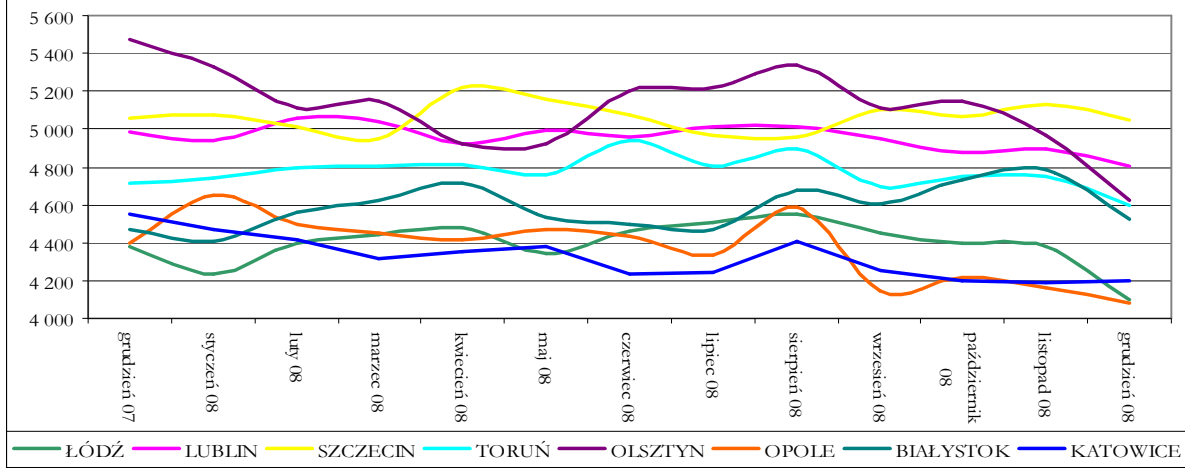
Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (w zł). Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
grudzień 07	7 026	7 839	8 917	6 350	6 706	6 745	11 070
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
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
grudzień 08	6 623	6 980	8 760	5 900	6 450	6 800	10 190

Średnie ceny na rynku wtórnym

grudzień 2007 - grudzień 2008

źródło: Raport Szybko.pl i Expandera



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
grudzień 07	4 381	4 982	5 055	4 715	5 472	4 396	4 471	4 553
styczeń 08	4 232	4 941	5 080	4 742	5 331	4 655	4 408	4 473
luty 08	4 396	5 054	5 008	4 797	5 108	4 500	4 564	4 413
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

PROGNOZY NA ROK 2009

Prognozy statystyczne wskazują, iż przez najbliższe pół roku będziemy mieli do czynienia ze spadkiem cen mieszkań. W ciągu 6 miesięcy ceny mogą spaść o 10% w Warszawie, 11% we Wrocławiu, 3-5% w Poznaniu, dalsze 10% w Krakowie 11% w Gdańsku. Nie ma wielu przesłanek, aby takie przewidywania kwestionować. Nadchodzące pół roku upłynie pod znakiem kryzysu gospodarczego. Pytanie, na które nikt nie ma pewnej odpowiedzi brzmi: jak głęboki będzie ten kryzys w Polsce. Jego symptomy już odczuwamy. Przede wszystkim polskie firmy precyzyjnie analizowały i weryfikowały swoje plany i budżety na rok 2009. Cięcie kosztów w wielu przypadkach oznacza redukcję zatrudnienia. Wzrost bezrobocia, ale także brak poczucia bezpieczeństwa i stabilności sytuacji zawodowej i wysokości dochodów, bardzo szybko odbijają się szerokim echem w wielu sektorach gospodarki i bezsprzecznie wpływają na ograniczenie popytu na mieszkania.

Są także zjawiska, które mogą wpływać na poprawę koniunktury w sektorze budowlanym i zahamować dalszy spadek cen nieruchomości. Pod koniec 2008 roku Rada Polityki Pieniężnej znacznie obniżyła stopę redyskontowa, co oznacza obniżenie oprocentowania kredytów złotówkowych. Zapowiada, iż będzie się angażować w działania mające na celu utrzymanie wzrostu gospodarczego. Można więc domniemywać, iż stopy procentowe w najbliższym czasie nie będą podnoszone. Dla rynku nieruchomości oznacza to, że kredyty będą tańsze. Równie ważna jest jednak polityka banków. Te na dłuższą metę nie powinny stopować akcji kredytowania, chociażby, dlatego iż jest to jedno z głównych źródeł bankowych dochodów. Łatwiejszy dostęp do kredytów a także niższe ceny mieszkań mają szansę ożywić nieco popyt na nieruchomości i zatrzymać dalszy spadek cen.

Szczegółowe dane dotyczące Warszawy, Krakowa, Gdańska, Poznania, Wrocławia, Katowic oraz Łodzi

Warszawa

- Średnia cena metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym dla całej Warszawy w grudniu 2008 wynosi 8760 złotych i jest o 1,8% niższa niż w grudniu 2007.
- W IV kwartale średnie ceny spadły o 1,5 %.
- Z 0,16% do 2,62% zwiększyła się liczba ofert w cenie do 6 tysięcy za metr. Zdecydowanie więcej jest również mieszkań za 6 do 7 tysięcy: 11,36% w porównaniu z 1,64% w IV kwartale
- Zmiana cen mieszkań w zależności od wielkości, w skali roku, przedstawia się następująco: kawalerki -2,9%, 2 pokojowe -2,5%, 3 pokojowe -3,3%, 4 pokojowe -1,3%, 5 pokojowe +2,4%
- Wśród ofert zamieszczanych w szybko.pl nadal najwięcej jest mieszkań 2-pokojowych 45,23%; kawalerek jest 18,57%; 3-pokojowych 28,66% a 4 i 5 pokojowych 7,55%
- W porównaniu z IV kwartałem 2007 spadły średnie ceny mieszkań we wszystkich warszawskich dzielnicach. Najbardziej, bo o 18,2% na Wilanowie.
- W IV kwartale 2008 najbardziej spadły ceny na Tarchominie o 8,1% i na Wilanowie o 5,2%.
- Mimo zauważalnych spadków cen tylko na Bródnie cena średnia jest niższa niż 7 tysięcy za metr. Poniżej 8 tysięcy można bez trudu znaleźć oferty na Białolece, Gocławiu, Pradze Północ i Południe, na Tarchominie, Ursusie, Wawrze i Targówku.
- Średnia cena powyżej 10 tysięcy za metr utrzymuje się na Kabatach, w Centrum i Śródmieściu. Średnie ceny na Mokotowie i Żoliborzu i Saskiej Kępie, gdzie do tej pory utrzymywały się na poziomie powyżej 10 tys. za metr, spadły ośmiu chwili obecnej do około 9500 za metr.
- Najtańszymi obecnie dzielnicami są Targówek, Wawer, Gocław, Bródno. Na Bródnie cena spadła poniżej 7 tysięcy za metr kwadratowy.

Warszawa – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w IV kwartale 2008. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”					
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	31	46	66	92	122
średnia cena m2 w zł	9 160	8 780	8 647	8 505	8 500

Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Warszawy w zł. IV kwartał 2008 Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”			
	X	XI	XII
Bemowo	8 458	8 206	8 200
Białoleka	7 559	7 204	7 085
Bielany	8 425	8 244	8 024
Bródno	7 093	6 963	6 960
Centrum/Śródmieście	11 636	11 350	11 173
Goclaw	7 148	7 278	7 250
Kabaty	10 261	10 300	10 200
Mokotów	9 700	9 560	9 600
Ochota	9 367	9 200	9 259
Praga Północ	7 783	7 659	7 600
Praga Południe	7 832	7 899	7 750
Saska Kępa	9 930	9 700	9 510
Tarchomin	7 811	7 387	7 076
Ursus	7 721	7 670	7 583
Ursynów	8 900	8 800	8 661
Wawer	7 750	7 450	7 584
Wilanów	8 576	8 370	8 300
Włochy	8 050	8 030	7 800
Wola	8 535	8 600	8 590
Żoliborz	9 618	9 740	9 550
Natolin	8 979	8 960	8 916
Targówek	7 465	7 365	7 400

Kraków

- Średnia cena metra kwadratowego w grudniu 2008 spadła poniżej 7 tysięcy za metr kwadratowy. Wynosi 6980 złotych i jest to poziom porównywalny z cenami z listopada 2006.
- W ciągu ostatnich 12 miesięcy średnia cena w Krakowie spadła o 11% i jest to jeden z największych spadów %, a bez wątpienia największa obniżka w wartościach bezwzględnych o 859 złotych.
- Zarówno w ciągu roku jak i w ostatnim kwartale spadły ceny mieszkań każdej wielkości. W przeciwieństwie do innych miast najbardziej straciły na wartości kawalerki, w ciągu 12 miesięcy o 11%. W mniejszym stopniu potaniały duże 4 i 5-pokojowe (o 6-8%).
- Struktura podaży przedstawia się następująco: 17% kawalerki, 46% 2 pokoje, 29% 3 pokoje, 6% 4 pokoje i 2% 5 pokoi. Struktura ta pozostaje stabilna od kilku kwartałów.
- W IV kwartale w porównaniu z III kwartałem 2008 pojawiło się więcej ofert w cenie poniżej 5000 złotych za metr: 3,6% w porównaniu z 0,6% w poprzednim kwartale i z 0,5% w zeszłym roku. W porównaniu z IV kwartałem 2007 zdecydowanie więcej jest również mieszkań w cenie od 5 do 7 tysięcy za metr: 40,9% w porównaniu z 25,3%
- Tylko w 4 dzielnicach w II kwartale ceny wzrosły. Były to Bronowice +1,2%, Łagiewniki +1,3%, Mistrzejowice +2,6% i Bieńczyce +4,7%.

- W ciągu ostatnich 12 miesięcy staniały mieszkania we wszystkich krakowskich dzielnicach. Najbardziej o 11,4% w dzielnicy Dębniki i o 10,8% w Grzegórkach.
- Najmniej potaniały mieszkania na Czyżkach: 0,3% w ciągu roku i 0,7% w ostatnim kwartale.
- Najtańszą dzielnicą Krakowa jest Nowa Huta, cena spadła tam poniżej 6 tysięcy za metr kwadratowy.
- Zmiana cen mieszkań w ciągu roku, w zależności od wielkości: kawalerki -11%, 2 pokojowe -10,2%, 3 pokojowe -9,3%, 4 pokojowe -6,3%, 5 pokojowe -7,9%

Kraków – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w IV kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"					
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	32	48	65	87	122
średnia cena m2 w zł	7 590	7 500	7 120	7 200	6 960

Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Krakowa w IV kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Kraków	IV kwartał 2008
Stare Miasto	10 122
Grzegórzki	7 800
Prądnik Czerwony	6 850
Prądnik Biały	7 400
Łobzów	8 485
Bronowice	7 995
Zwierzyniec	9 800
Dębniki	7 640
Łągiewniki	6 850
Podgórze	6 900
Wola Duchacka	6 300
Prokocim-Bieżanów	6 050
Czyżyny	6 466
Mistrzejowice	6 250
Bieńczyce	6 300
Nowa Huta	5 860

Gdańsk

- Średnia cena w Gdańsku w grudniu 2008 wynosi 6450 złotych
- W IV kwartale 2008 średnia cena utrzymywała się na poziomie 6450-6500 za metr. Od grudnia 2007 cena spadła o 3,8%.
- W IV kwartale nie straciły na wartości jedynie mieszkania 3 pokojowe. Zaś w ciągu roku obniżyły się ceny mieszkań każdej wielkości. Podobnie jak w innych miastach najmniej potaniały kawalerki.
- W IV kwartale z 3,4% do 11,4% wzrosła liczba ofert w cenie poniżej 5 tysięcy za metr, w IV kwartale 2007 było ich jeszcze mniej – 2,3%
- Od IV kwartału 2007 najbardziej spadła średnia cena metra kwadratowego mieszkania na Zaspie – o ponad 10% i w Gdańsku Orunia 8,4%.

- Najdroższe gdańskie mieszkania w Gdańsku Oliwie utrzymały ceny sprzed roku, w Śródmieściu potaniały o 1,2% w ciągu ostatnich 12 miesięcy, a we Wrzeszczu jedynie o 0,2%.

Gdańsk – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w IV kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"					
Gdańsk	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	31	45	64	89	119
średnia cena m2 w zł	6 930	6 600	6 250	6 220	

Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Gdańska w IV kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Gdańsk	IV kwartał 2008
Brzeżno	6 480
Chelm	5 950
Oliwa	7 600
Orunia	5 900
Osowa	6 070
Piecki	5 700
Przymorze	6 900
Siedlce	6 400
Śródmieście	7 585
Suchanino	6 100
Wrzeszcz	6 670
Zaspa	6 140
Żabianka	6 500

Wrocław

- Średnia cena w grudniu spadła złotych kolejne kilkadziesiąt złotych na metr i wynosi obecnie 6623 złote. Jest niższa o 5,7% w porównaniu z grudniem 2007.
- W IV kwartale we Wrocławiu spadły średnie cen mieszkań każdej wielkości, najbardziej – o prawie 5% dużych mieszkań pięciopokojowych. W skali roku najmniej straciły na wartości kawalerki 4,9%, najwięcej mieszkania duże prawie 10%.
- Struktura oferty mieszkań: 12% kawalerki, 45% 2 pokojowe, 35% 3 pokojowe, 8% 4 pokojowe i 1% 5 pokojowe.
- Także we Wrocławiu zdecydowanie zwiększyła się oferta mieszkań w cenie poniżej średniej. W cenie do 5 tysięcy za metr jest obecnie 3% oferty w porównaniu z 0,5% w III kwartale i 0,45% przed rokiem. Mieszkań w cenie od 5 do 6 tysięcy przed rokiem było 2,37%, w III kwartale 6% a w IV kwartale 2008 19,43% całości oferty. Znaczącym zmianom nie ulega liczebność ofert najdroższych: mieszkań droższych niż 8 tysięcy za metr jest 11,3% a w poprzednim kwartale było 10,3%
- W skali roku, ale także w ostatnim kwartale najbardziej spadła cena na Starym Mieście. Wynosi obecnie 7600 złotych za metr, podczas gdy w IV kwartale 2007 za metr trzeba było zapłacić 8093 złote.
- Jedyną dzielnicą Wrocławia, w której Wrocław ciągu 12 miesięcy nie spadła średnia cena za metr jest Fabryczna.

Wrocław – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w IV kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"					
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	32	48	64	82	103
średnia cena m2 w zł	7 396	7 000	6 545	6 340	5 670

Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Wrocławia w IV kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Wrocław	IV kwartał 2008
Fabryczna	6 650
Krzyki	6 770
Psie Pole	6 500
Stare Miasto	7 600
Śródmieście	6 950

Poznań

- Średnia cena na koniec 2008 roku wyniosła 5900 złotych za metr i była o 7,1% niższa niż w grudniu 2007.
- W ciągu IV kwartału cena spadła o 210 złotych.
- W ciągu 12 miesięcy najbardziej obniżyła się cena mieszkań trzypokojowych: o 14,8%. W mniejszym stopniu spadły średnie ceny kawalerek: o 4,4%.
- Struktura podaży przedstawia się następująco: 16% kawalerki, 43% 2 pokoje, 30% 3 pokoje, 10% 4 pokoje i 1% 5 pokoi.
- Po raz kolejny zmieniła się struktura cenowa oferty. W porównaniu z poprzednim kwartałem na rynku jest zdecydowanie więcej mieszkań najtańszych. Z 0,6% do 3,1% zwiększył się odsetek mieszkań w cenie poniżej 4 tysięcy za metr kwadratowy. Z 9,6% do 21% wzrosła liczba ofert w przedziale od 4 do 5 tysięcy za metr.
- W ciągu roku spadły ceny we wszystkich poznańskich dzielnicach. Najmniej: o 0,7% staniały mieszkania w Górczynie. Najbardziej zaś: o 139% na Nowym Mieście. Spadki powyżej 10% miały też miejsce w dzielnicach Winiary, Winogrody i Stare Miasto.
- Najdroższymi lokalizacjami w Poznaniu są Stare Miasto i Centrum. Najtańszymi Winiary i Łazarz.

Poznań – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w IV kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	33	48	65	88
średnia cena m2 w zł	6 500	6 160	5 600	5 400

Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Poznania w IV kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Poznań	IV kwartał 2008
Centrum	6 645
Górczyn	6 100

Grunwald	5 600
Jeżyce	6 100
Łazarz	5 400
Nowe Miasto	6 200
Piątkowo	6 077
Rataje	6 030
Solacz	5 873
Stare Miasto	6 816
Wilda	5 500
Winiary	5 300
Winogrady	5 530

Katowice

- Średnia cena dla Katowic w grudniu wynosi 4200 złotych za metr. Utrzymuje się na podobnym poziomie od września i jest o 7,8% niższa niż w grudniu 2007.
- W stosunku do poprzedniego kwartału spadły ceny mieszkań każdej wielkości. Najmniej – o niecałe 0,5% potaniały kawalerki
- W skali roku godny odnotowania jest 10,6% spadek średniej ceny metra kwadratowego mieszkania dwupokojowego.
- Struktura podaży mieszkań w Katowicach przedstawia się następująco: 18% to kawalerki, 50% 2 pokoje, 28% 3 pokoje, 4% 4 pokoje.
- Są dwie dzielnice, gdzie w ciągu ostatnich 3 miesięcy, ale także w ciągu roku ceny nie spadły. Są to Brynów oraz Dąb.
- Największy spadek odnotowała Koszutka: z 5300 złotych w IV kwartale 2007 do 4120 w chwili obecnej.
- W 6 katowickich dzielnicach ceny spadły znacznie poniżej 4 tysięcy za metr kwadratowy. Najtańsze mieszkania za 3200 za metr można kupić w Dąbrówce Małej. Najdrożej jest w Centrum, gdzie metr kosztuje średnio 4589 złotych
- Struktura cenowa ofert jest podobna do III kwartalowej. Najwięcej – 50%- ogłoszeń mieści się w przedziale od 4 do 5 tysięcy za metr. Z 24 do 33% całości oferty zwiększyła się liczba ofert w cenie od 3 do 4 tysięcy.

Katowice – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w IV kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	33	47	61	86
średnia cena m2 w zł	4 130	4 100	4 260	

Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Krakowa w IV kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Katowice	IV kwartał 2008
Bogucice	3 550
Brynów	4 540
Centrum	4 589
Dąb	3 750
Dąbrówka Mała	3 200

Giszowiec	3 990
Koszutka	4 120
Ligota-Panewki	4 529
Os. Paderewskiego	4 583
Os. Tysiąclecia	4 077
Os. Witosa	3 500
Piotrkowice-Ochojec	4 081
Śródmieście	4 525
Welnowiec- Józefowiec	3 940
Zawodzie	4 100

Łódź

- Średnia cena w Łodzi na koniec roku 2008 wynosi 4095 złotych za metr kwadratowy mieszkania z rynku wtórnego. Jest aż o 6,5% niższa niż w grudniu 2007 roku.
- Najwyższa w 2008 roku cena przypadła na lipiec i sierpień i wynosiła średnio 4500 złotych za metr. Drastyczne spadki zaczęły się we wrześniu, a w grudniu cena obniżyła się w stosunku do listopada o 282 złote.
- W porównaniu z III kwartałem 2008 roku spadły ceny mieszkań każdej wielkości. Najbardziej o 4,5% potaniał metr mieszkania czteropokojowego, najmniej o 0,77% metr kawalerki.
- Zarówno w ciągu ostatnich 3 miesięcy, jak i w porównaniu z zeszłym rokiem taniały mieszkania we wszystkich dzielnicach Łodzi. Najbardziej spadły ceny w dzielnicy Polesie. W skali roku o 6,3%, w skali kwartału 3,2%
- W stosunku do III kwartału 2008 zdecydowanie zmieniła się struktura cenowa oferty. Widoczna jest drastyczna przecena. Po pierwsze pojawiła się liczna jak nigdy dotąd (w okresie, kiedy struktura oferty jest analizowana, czyli od I kwartału 2007) grupa ofert w cenie poniżej 3 tysięcy za metr. Jest ich 2,4% całości. Dominują ogłoszenia w cenie od 3 do 4 tysięcy za metr. Stanowią ponad 40% wszystkich ofert, podczas gdy jeszcze trzy miesiące temu było ich 16,4%. Z 73% do 38% zmalała natomiast liczebność ofert w widelkach od 4 do 5 tysięcy za metr kwadratowy.
- Struktura oferty: 18% to kawalerki, 50% mieszkania 2 pokojowe, 28% 3 pokojowe, 4 pokojowe 4%.

Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Łodzi w IV kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	33	48	62	96
średnia cena m2 w zł	4 129	4 232	4 540	4 200

Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Krakowa w IV kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Łódź	IV kwartał 2008
Bałuty	4 123
Centrum	4 870
Górna	4 084
Polesie	4 135
Śródmieście	4 650
Widzew	4 320

CZĘŚĆ III – SYTUACJA NA RYNKU WYNAJMU

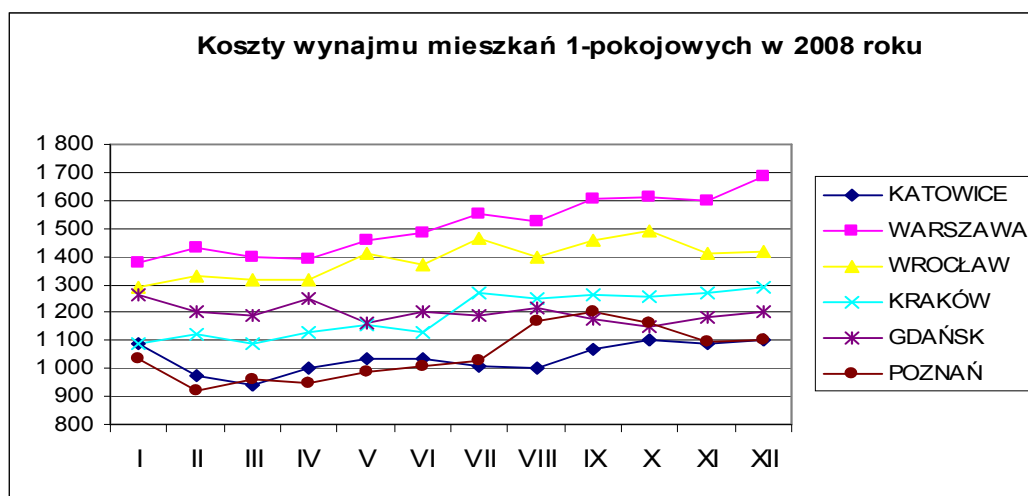
PODSUMOWANIE ROKU 2008

Porównanie kosztów wynajmu mieszkań w IV kwartale 2007 i IV kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

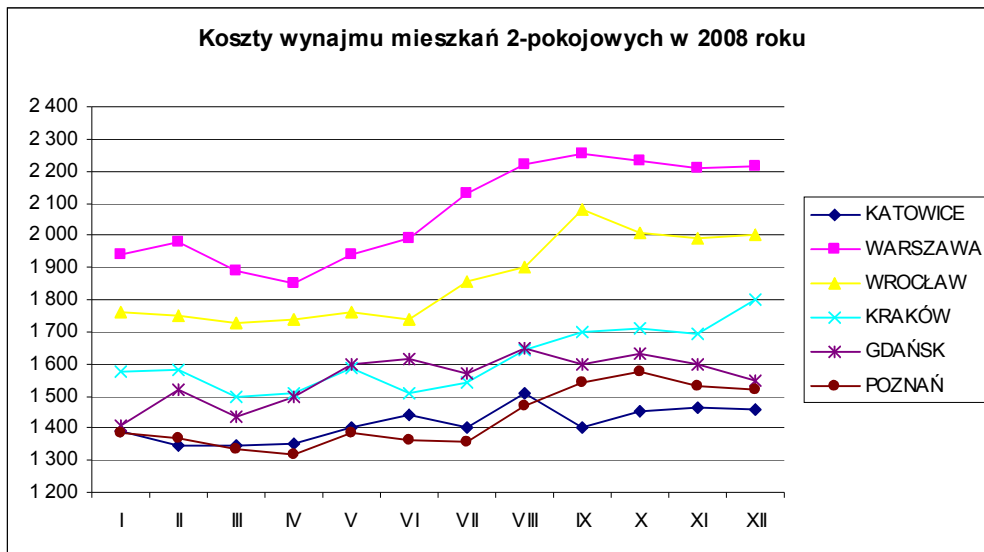
	2007				2008			
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
WROCLAW	1 220	1 720	2 260	2 700	1 400	1 910	2 700	3 265
KRAKÓW	1 169	1 600	2 113	2 832	1 215	1 660	2 200	2 770
WARSZAWA	1 350	1 936	2 610	3 800	1 640	2 150	2 900	3 840
GDAŃSK	1380	1 510	2 291	2 350	1200	1 550	1 975	b.d.
POZNAŃ	915	1 400	1 800	2 252	1100	1 570	2 030	2 940
KATOWICE	920	1 223	1 602	1 950	1170	1 460	2 080	2 530

Wynajem mieszkań to jedyny segment rynku nieruchomości, w którym w 2008 roku nastąpiły wzrosty. W stosunku do IV kwartału 2007 roku wzrosty te wynoszą od 3-4% w przypadku Krakowa do nawet 30% w Katowicach. Średnie wzrosty kosztów wynajmu liczone dla 6 polskich miast (Warszawa, Wrocław, Kraków, Poznań, Gdańsk i Katowice) to: 12% w przypadku kawalerek, 10% dla mieszkań dwupokojowych, 11% dla trzypokojowych i 16% w przypadku mieszkań czteropokojowych.

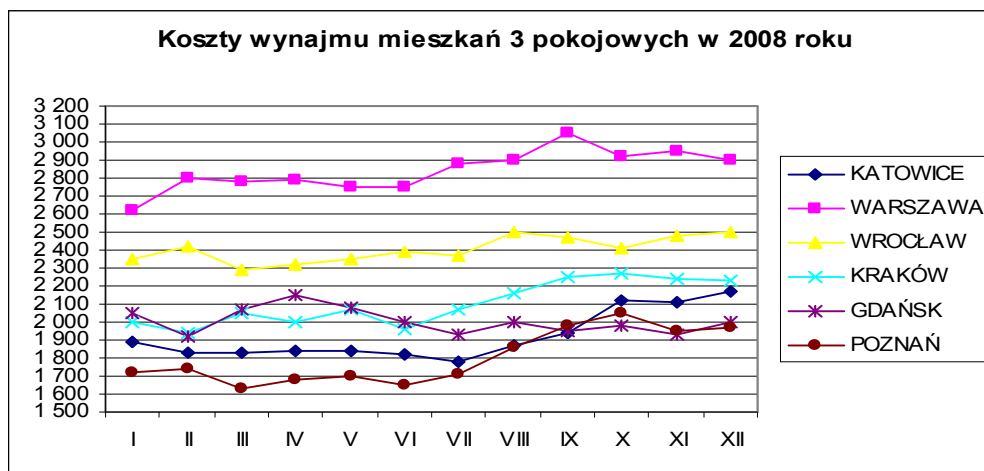
Zmiany, które następowały w ciągu roku w poszczególnych miastach przedstawiają poniższe wykresy.



W badanej 6-tce miast najtaniej można wynająć kawalerkę w Katowicach i Poznaniu. Od stycznia 2008 w Katowicach cena w zasadzie się nie zmieniła. W Poznaniu, w grudniu jest wyższa o 7% niż w styczniu, ale najdrożej było w okresie najintensywniejszego popytu na mieszkania, czyli w sierpniu i wrześniu. Gdańsk jest jedynym miastem, gdzie w grudniu można wynająć taniej niż w styczniu – różnica wynosi 60 złotych. Najdrożej jest w Warszawie i tu również nastąpił najwyższy wzrost kosztów wynajmu od stycznia 2008 o 22%. Kolejnymi miastami w rankingu są Wrocław i Kraków, gdzie wynajęcie mieszkania jednopokojowego kosztuje odpowiednio 1415 i 1288 złotych, a wzrosty wynosiły 10 i 18%.



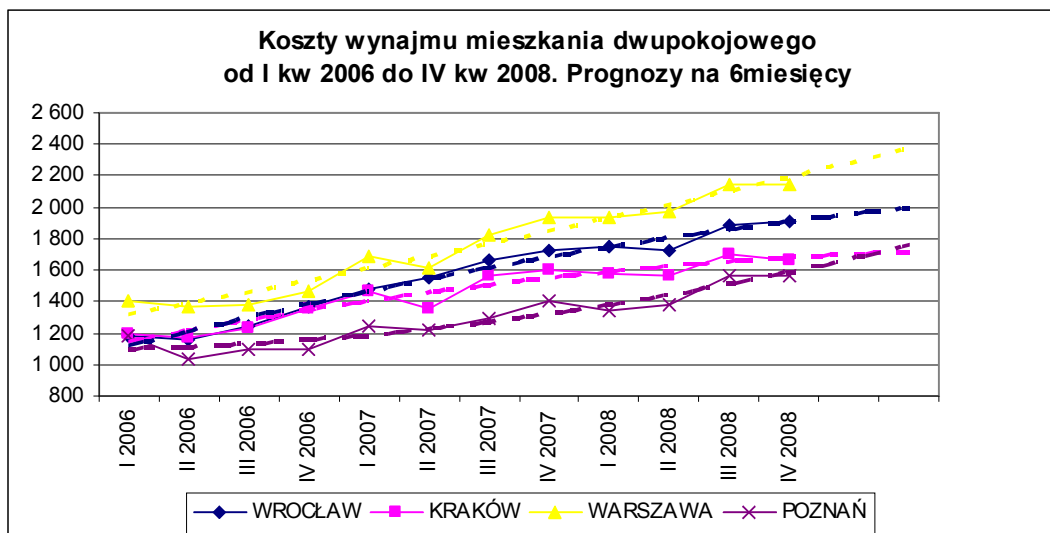
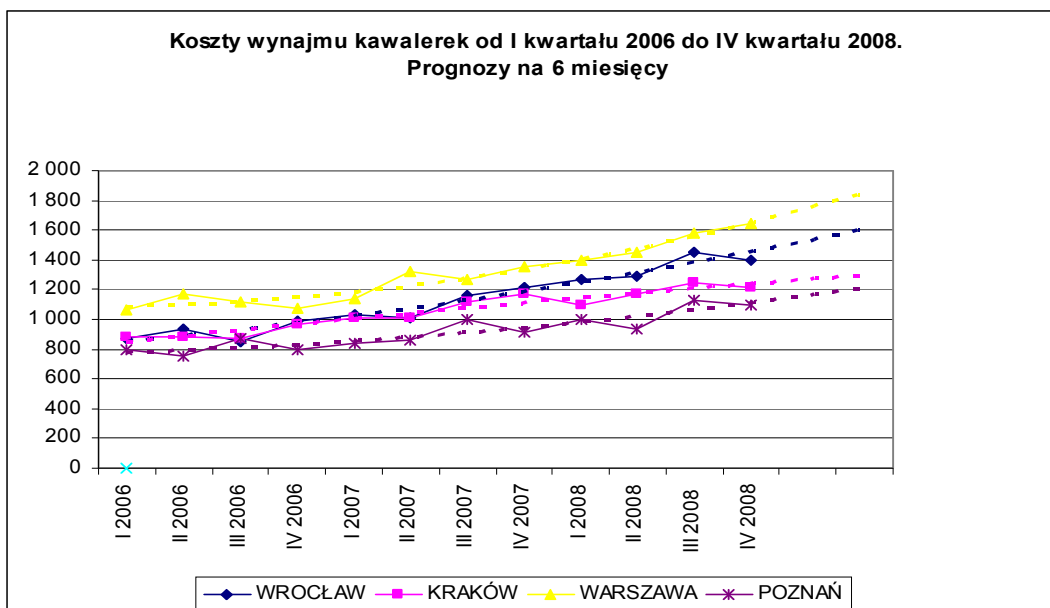
W przypadku mieszkań dwupokojowych od stycznia do grudnia 2008 koszty wynajmu wzrosły o 5% w Katowicach, 14% w Warszawie, Krakowie i Wrocławiu i 10% w Poznaniu i Gdańsku. Najtaniej za 1460 złotych można wynająć dwa pokoje w Katowicach. W Gdańsku i Poznaniu koszty są na podobnym poziomie 1520 -1550 złotych. W Krakowie trzeba zapłacić 1800 złotych, we Wrocławiu 2000 i w Warszawie 2215 złotych.



Wynajęcie mieszkania 3 pokojowego wszędzie z wyjątkiem Gdańska jest droższe w grudniu w porównaniu ze styczniem 2008. W Gdańsku jest nieznacznie, bo o 46 złotych taniej. W pozostałych miastach koszty najmu wzrosły: o 6% we Wrocławiu, 11% w Warszawie i Krakowie, 14% w Poznaniu i 15% w Katowicach.

PROGNOZY NA ROK 2009

W ciągu ostatnich trzech lat koszty wynajmu mieszkań wzrosły średnio o 50%. W miastach o najszybszym tempie rozwoju takich jak Wrocław czy Warszawa były to nawet 60-procentowe podwyżki w stosunku do I kwartału 2006. Duże zwwyżki nastąpiły w ciągu ostatniego półrocza, kiedy to popyt na mieszkania do wynajęcia wzrósł na skutek poszerzenia się grupy osób, które nie mogą bądź też nie chcą kupować mieszkania w chwili obecnej. Stawki za wynajem rosły także w konsekwencji wprowadzania na rynek wynajmu mieszkań nowych, o wysokim standardzie wykończenia i wyposażenia. Często były one kupione już po okresie szybkiego wzrostu cen, a więc oczekiwania właścicieli wobec dochodów z najmu były warunkowane wysokim kosztem nabycia mieszkania. Zmiany kosztów wynajmu liczone w cyklach kwartalnych przedstawione są na poniższych wykresach.



Na podstawie zgromadzonych danych można przygotować prognozę statystyczną. Sporządzone dla poszczególnych miast i wielkości mieszkań linie trendu wskazują, iż prawdopodobny jest dalszy wzrost kosztów wynajmu. Założenie jest jednak takie, że podstawowe czynniki zewnętrzne pozostają niezmiennie. I tu pojawia się możliwość kwestionowania prognoz dalszych wzrostów. Przede wszystkim, jeśli ceny mieszkań będą nadal spadać, możliwe jest iż zwiększy się liczba osób kupujących własne mieszkania i tym samym spadnie popyt na mieszkania do wynajęcia. Z drugiej strony podaż będzie nadal rosła, a jeśli deweloperzy rzeczywiście zdecydują się na przeznaczenie pod wynajem mieszkań niesprzedanych, może to znacząco wpłynąć na wielkość podaży i zahamować wzrost cen.

Z drugiej strony w Krakowie i Gdańsku w IV kwartale ceny były na niemal identycznym poziomie jak w IV kwartale 2007. W Krakowie wynajem był średnio o zaledwie 2,5% droższy niż przed rokiem, a w Gdańsku kawalerkę można wynająć taniej niż rok temu. Powtarzające się już regularnie we wrześniu i październiku akcje protestacyjne studentów, którzy są liczną grupą generującą popyt na mieszkania do wynajęcia, wskazują na to iż stawki za wynajem osiągnęły wysoki poziom – trudny do zaakceptowania przez dużą grupę najemców. Wydaje się, więc że opisane powyżej czynniki a dodatkowo widmo kryzysu gospodarczego zatrzymają dalszy wzrost kosztów wynajmu mieszkań.

Szczegółowe dane dotyczące kosztów wynajmu

Warszawa

Koszty wynajmu mieszkań w 2008 r. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”							
WARSZAWA	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
1-POKOJOWE	1 486	1 552	1 525	1 606	1 615	1 600	1 685
2-POKOJOWE	1 993	2 130	2 220	2 255	2 230	2 211	2 215
3-POKOJOWE	2 749	2 885	2 900	3 052	2 920	2 950	2 900
4-POKOJOWE	3 390	3 636	3 700	3 985	3 853	3 877	3 840

Kraków

Średnie koszty wynajmu mieszkań w 2008 roku. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"							
KRAKÓW	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
1-POKOJOWE	1 130	1 272	1 250	1 264	1 254	1 270	1 288
2-POKOJOWE	1 511	1 540	1 643	1 700	1 710	1 695	1 800
3-POKOJOWE	1 958	2 069	2 163	2 250	2 267	2 240	2 235
4-POKOJOWE	2 646	2 616	2 700	2 870	2 898	2 780	2 770

Wrocław

Średnie koszty wynajmu mieszkań w roku 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"							
WROCLAW	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
1-POKOJOWE	1 370	1 464	1 400	1 457	1 490	1 410	1 415
2-POKOJOWE	1 740	1 855	1 900	2 081	2 010	1 990	2 000
3-POKOJOWE	2 390	2 374	2 500	2 470	2 407	2 480	2 500
4-POKOJOWE	3 000	3 100	3 120	3 130	3 300	3 200	3 265

Poznań

Koszty wynajmu mieszkań w 2008r. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”							
POZNAŃ	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
1-POKOJOWE	1005	1 026	1 168	1 206	1 165	1 095	1 100
2-POKOJOWE	1 360	1 358	1 470	1 540	1 576	1 530	1 520
3-POKOJOWE	1650	1 707	1 860	1 980	2 052	1 947	1 970

Katowice

Koszty wynajmu mieszkań w 2008r. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”							
KATOWICE	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
1-POKOJOWE	1 037	1 010	1 002	1 067	1 100	1 087	1 100
2-POKOJOWE	1 443	1 400	1 508	1 400	1 450	1 463	1 460
3-POKOJOWE	1 819	1 780	1 866	1 938	2 125	2 109	2 170

Gdańsk

Koszty wynajmu mieszkań w 2008r. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”							
GDAŃSK	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
1-POKOJOWE	1 200	1 192	1 215	1 177	1 150	1 180	1 200
2-POKOJOWE	1 614	1 571	1 651	1 600	1 630	1 600	1 550
3-POKOJOWE	2 000	1 930	2 000	1 950	1 980	1 930	2 000

CZĘŚĆ IV – DZIAŁKI

PODSUMOWANIE ROKU 2008 I PROGNOZA NA 2009

Spadek cen mieszkań, niepewność, co do tego jak rozwinie się światowy kryzys finansowy i jak wpłynie na polską gospodarkę i sektor nieruchomości, były głównymi przyczynami spadku cen działek budowlanych. We wszystkich analizowanych lokalizacjach ceny z końca roku były niższe niż w I kwartale 2008. We Wrocławiu i Gdańsku różnica ta sięga 20%, w Krakowie średnia cena metra kwadratowego działki budowlanej jest obecnie niższa o 12%, a w Warszawie i Poznaniu o 10%. Warto jednak zauważyć, iż spadek średnich cen nastąpił w II kwartale i od tego czasu utrzymują się one na niemal identycznym poziomie.

Najbliższe miesiące nie przyniosą pozytywnej zmiany sytuacji makroekonomicznej ani fali dobrych wieści dla kredytobiorców, deweloperów czy inwestorów indywidualnych. W sektorze budowlanym widać oznaki recesji a z dużym prawdopodobieństwem będzie jeszcze gorzej.

Wszyscy spodziewają się dalszych spadków cen nieruchomości. W przypadku ziemi scenariusz ma szansę być bardziej optymistyczny niż w pozostałych segmentach rynku nieruchomości. Na posiadaniu zasobów ziemi stracić może stosunkowo nieduża grupa: przede wszystkim deweloperzy, którzy kupowali grunty w okresie szaleństwa cenowego, na kredyt. Ze względu na spadek popytu na mieszkania nie ma sensu rozpoczynać inwestycji na tych gruntach, a obsługa zaciągniętego kredytu kosztuje. Jednak w większości przypadków posiadacze gruntów ponoszą z tego tytułu stosunkowo niewielkie koszty – funkcjonuje wręcz powiedzonko, że „ziemia jeść nie prosi”. W związku z tym możliwe jest odkładanie w czasie ewentualnej sprzedaży lub realizacji prywatnych inwestycji.

19 grudnia 2008 sejm odrzucił weto prezydenta do ustawy w sprawie odrolnienia gruntów w miastach. W związku z tym w obrębie miast pojawi się więcej ziemi na sprzedaż. Przy ograniczonym popycie zwiększy się podaż, a więc ceny powinny spaść. Jak już zaznaczono powyżej właścicielom ziemi, zdecydowanie łatwiej jest przeczekać okres recesji niż właścicielom mieszkań czy domów.

Średnia cena metra kwadratowego działek budowlanych w 2008 roku. Źródło Raport szybko.pl i Expandera					
	I KW	II KW	III KW	IV KW	Zmiana procentowa w stosunku do I kwartału 2008
WARSZAWA	1030	989	998	930	-10%
KRAKÓW	385	330	335	338	-12%
WROCLAW	306	260	269	243	-21%
GDAŃSK	344	270	270	278	-19%
POZNAŃ	429	386	372	385	-10%

Zakres cen działek budowlanych w 2008 roku. Źródło Raport Szybko.pl i Expandera				
	I KW	II KW	III KW	IV KW
WARSZAWA	od 330 do 3600	od 180 do 3800	od 190 do 4 400	od 125 do 4 112
KRAKÓW	od 79 do 1420	od 77 do 1590	od 50 do 2 251	od 54 do 1 860
WROCLAW	od 90 do 1300	od 70 do 1700	od 71 do 1 750	od 60 do 1 500
GDAŃSK	od 150 do 700	od 130 do 700	od 125 do 670	od 75 do 1 200
POZNAŃ	od 90 do 1150	od 100 do 1500	od 100 do 1 300	od 80 do 1 500

Analiza sytuacji w poszczególnych miastach

Warszawa:

- Średnia cena metra kwadratowego działki 930 złotych. Jest ona niższa o 6,8% w porównaniu z III kwartałem i o 10% niższa w porównaniu z początkiem roku 2008.
- Najniższa cena działki dostępnej w www.szybko.pl w IV kwartale wynosiła 125 złotych za metr i była o 205 złotych niższa niż najtańsze oferty z początku 2008 roku. Cena metra kwadratowego działek najdroższych jest wprawdzie o 512 złotych wyższa niż w I kwartale, ale już niższa niż w III kwartale 2008 roku.
- Działki poniżej 500 złotych za metr stanowią prawie 12% oferty
- Za 63,1% wszystkich działek w Warszawie trzeba było zapłacić między 500 a 1000 złotych. W I kwartale 2008 złotych działki w tym przedziale cenowym stanowiły niecałe 39% oferty. Wpłynęło to na zmianę struktury cenowej oferty.
- Najdroższe działki powyżej 1500 za metr to 11,9% oferty w porównaniu z 21% w I kwartale 2008.
- Najdroższa oferta w IV kwartale pochodziła z dzielnicy Stegny. Za 8 milionów oferowano 1984 metry kwadratowe.

Kraków

- Średnia cena w IV kwartale wynosi 338 złotych, bez zmian w porównaniu z III kwartałem 2008, ale już o 12% mniej niż na początku roku 2008
- $\frac{3}{4}$ ofert zamieszczonych w IV kwartale 2008 mieściło się w przedziale do 500 złotych za metr kwadratowy
- Najtańsze działki do 100 złotych za metr stanowiły 18% oferty wszystkich porównaniu z 8% w III kwartale i zaledwie 2,3% przed rokiem (IV kwartał 2007).
- W IV kwartale nie pojawiły się w serwisie oferty tak drogie jak w III kwartale. Cena maksymalna była niższa o 391 złotych.
- Najdroższe działki dostępne w szybko.pl w IV kwartale 2008 kosztowała 4 500 000 za 1800 metrów na Podgórzu.

Wrocław

- Średnia cena w IV kwartale to 243 złotych i jest niższa o 9,7% w porównaniu z III kwartałem i o 21% niższa niż na początku 2008 roku.
- Cena minimalna spadła zarówno w stosunku do poprzedniego kwartału (o 11 złotych) jak i w porównaniu z I kwartałem 2008 o złotych 30.
- Cena maksymalna jest o 250 złotych niższa niż 3 miesiące temu.
- Ponad 77% ofert to ziemia tańsza niż 300 złotych za metr.
- Najdroższa działka w IV kwartale zlokalizowana była w dzielnicy Krzyki. W cenie 4 865 000 oferowano 3 500 metrów kwadratowych.

Poznań

- Średnia cena w IV kwartale wyniosła 385 złotych za metr kwadratowy. Jest o kilka złotych wyższa niż w III kwartale, ale już w porównaniu z początkiem 2008 roku o 10% niższa.
- W IV kwartale pojawiły się w serwisie oferty tańsze niż w poprzednim kwartale i tańsze niż w I kwartale 2008.
- Struktura cenowa oferty jest niemal identyczna jak w poprzednim kwartale: 7,5% ofert reprezentuje ceny do 150 złotych, 11,3% od 150 do 200; 28,4% od 200 do 300; 7,4% od 300 do 400; 8,6% od 400 do 500 a pozostałe 35% powyżej 500 złotych za metr.
- Najdroższa oferta z Poznania to 3 545 metrów kwadratowych w dzielnicy Junikowo za 4 miliony złotych.

Gdańsk

- Średnia cena wynosi 278 złotych za metr kwadratowy i jest już od 3 kwartałów w zasadzie bez zmian. W porównaniu z I kwartałem spadła jednak o 19%.
- W porównaniu z początkiem roku cena minimalna działek spadła o 75 złotych na metr, natomiast maksymalna jest wyższa o 500 złotych
- Struktura cenowo przedstawia się następująco: 7,5% do 150 złotych; 11,3% od 150 do 200; 37,7% 200-300; 22,6% 300-400 i 13,2% od 400 do 600 złotych i 7,5% powyżej 600.
- Najdroższa, w IV kwartale, działka w Gdańsku zlokalizowana była w Jasieniu. Kosztowała 2 365 000 za 4300 metrów kwadratowych.

O SERWISIE SZYBKO.PL

W grudniu 2008, po 3 latach działalności, zmieniona została szata graficzna serwisu nieruchomości www.szybko.pl. Gruntownie odświeżono wszystkie elementy serwisu: stronę główną, sposób prezentacji ogłoszeń, panel administracyjny użytkowników.

Serwis skupił się na pokazaniu w jak największym formacie tego, czego szuka w www.szybko.pl ponad milion użytkowników miesięcznie, czyli ogłoszeń. Szczególnie wyeksponowane zostały zdjęcia, ponieważ właśnie od nich użytkownicy rozpoczynają oglądanie nieruchomości. W ogłoszeniu szczegółowym dodana została ściana zdjęć w formacie 3D. Od tej chwili każde ogłoszenie ma prezentację multimedialną w najnowszej technologii PICLENS.

Strona główna została wzbogacona o inteligentną wyszukiwarkę GOOGLE, dzięki której po wpisaniu jakiegokolwiek hasła, system, w sposób identyczny jak naturalna wyszukiwarka google, przeszukuje wszystkie oferty zamieszczone w serwisie. Możemy, więc szukać „domu nad jeziorem” lub „mieszkania z widokiem na las”. **Jest to pierwsze w Polsce wykorzystanie technologii google w portalach dotyczących nieruchomości.**

Na stronie głównej znajduje się również link do pierwszej w Polsce wyszukiwarki nieruchomości po mapie. Szybko.pl ma ponad 50 tys. aktualnych ofert, precyzyjnie zlokalizowanych na mapie. Dzięki temu wybierając dowolne kryteria możemy szukać nieruchomości w wybranej okolicy.

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 100 % nieruchomości jest lokalizowana na mapach. Zobacz szczegóły: <http://www.szybko.pl/338543>



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.