

RAPORT SZYBKO.PL I EXPANDERA

ANALIZA WTÓRNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI



WARSZAWA, KRAKÓW, GDAŃSK,
POZNAŃ, WROCŁAW, KATOWICE

I KWARTAŁ 2007

SZYBKO.pl

expander

Niezależny Doradca Finansowy

„RAPORT WWW.SZYBKO.PL” SPIS TREŚCI

Wprowadzenie

Informacje o Raporcie Szybko.pl i Expandera

List Małgorzty Zbierady, Prezesa Expander Sp. z o.o.

I KWARTAŁ 2007

Część I – Rynek kredytów hipotecznych w I kwartale 2007

1. Oprocentowanie kredytów hipotecznych. Ranking
2. Zdolność kredytowa, na ile stać polskie Rodziny?

Część II – „Obrót nieruchomościami na rynku wtórnym”

1. Sytuacja w największych polskich miastach
2. Szczegółowe dane dotyczące Warszawy, Krakowa, Gdańska, Wrocławia, Poznania oraz Katowic

Część III – „Wynajem”

1. Sytuacja w największych polskich miastach
2. Dane dotyczące kosztów wynajmu w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Gdańsku, Wrocławiu i Katowicach
3. Analiza rentowności inwestycji w mieszkania z uwzględnieniem przychodów z najmu

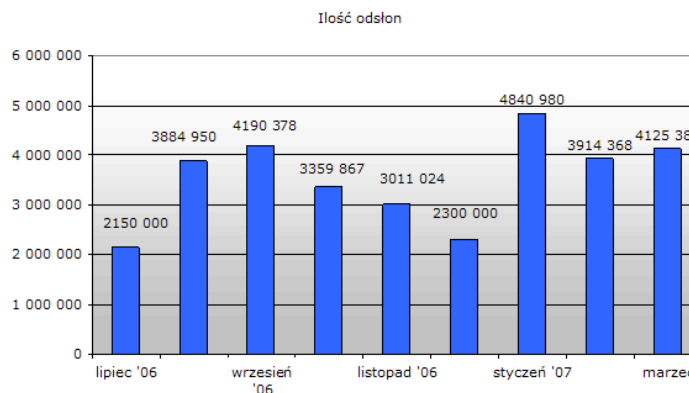
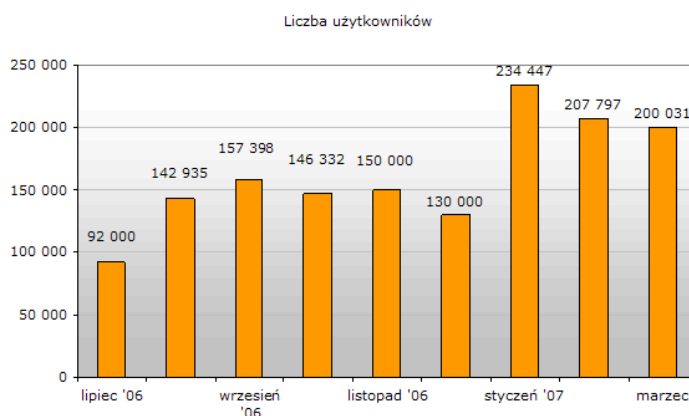
Część IV – „Pokoje, stancje”

1. Analiza sytuacji w największych polskich miastach

WPROWADZENIE

Serwis nieruchomości www.szybko.pl działa na rynku już dwa i pół roku. Oferuje on wszystkim użytkownikom możliwość **bezpłatnego** zamieszczania ogłoszeń dotyczących sprzedaży, kupna i wynajmu nieruchomości, działek i lokali komercyjnych. Codziennie w serwisie pojawia się ponad 1500 nowych (niepowtarzających się i nie starszych niż 28 dni) ogłoszeń, dotyczących obrotu nieruchomościami z całej Polski. Według statystyk Megapanel PBI/Gemius ze stycznia 2007 www.szybko.pl jest **największym w Polsce bezpłatnym serwisem o tematyce związanej z nieruchomościami**. Szybko.pl zostało również uznane za najlepszy serwis nieruchomości przez Internautów i uhonorowane przez nich statuetką Webstarfestival 2006.

Szybko.pl jest najdynamiczniej rozwijającym się portalem o nieruchomościach. Od momentu jego uruchomienia oglądalność wzrosła sześciokrotnie, natomiast liczba użytkowników pięć i pół raza. Dynamikę rozwoju w ostatnim okresie obrazują poniższe wykresy.



W I kwartale 2007 roku serwis odnotowywał średnio ponad 391 tys. wizyt miesięcznie, a każda z nich trwała ponad 8 minut.

Szybko.pl jako **pierwszy w Polsce** serwis nieruchomości, który oferuje swoim użytkownikom lokalizację nieruchomości na **satelitarnych mapach google**. Kolejną usługą oferowaną jedynie przez Szybko.pl jest **powiadomianie o cenach „Szybko się zorientuj”**, która w ciągu kilkunastu minut prezentuje użytkownikowi pożądane przez niego informacje o cenach kupna lub kosztach wynajmu.

INFORMACJE O RAPORCIE SZYBKO.PL

21 000 ogłoszeń dostępnych każdego dnia, około 1500 nowych ofert dziennie pozwalają na przygotowanie kompleksowego zestawienia informacji oraz analizy sytuacji na rynku wtórnym w poszczególnych miastach.

Przedstawiana wersja jest już szóstą edycją „Raportu Szybko.pl”. Raport jest każdorazowo tworzony na podstawie danych archiwizowanych w serwisie, w przypadku I kwartału 2007 bazą do jego powstania było 16 650 ogłoszeń z całej Polski.

Przy tworzeniu szóstej edycji Raportu rozpoczęliśmy współpracę z największą w Polsce firmą doradztwa finansowego Expander. Analitycy Expandera wzbogacili Raport o sekcję dotyczącą kredytów hipotecznych, analizę zdolności kredytowej polskiej rodziny i bardzo interesującą analizę rentowności inwestycji w mieszkanie pod wynajem.

Wierzmy, że przekazane poniżej informacje będą dla Państwa niezwykle użyteczne jako źródło wiedzy na temat rynku nieruchomości. „Raport Szybko.pl” zawiera bowiem informacje rzadko publikowane, a wręcz unikalne np.: o cenach wynajmu stacji i mieszkań, średnim oferowanym metrażu, najpopularniejszych lokalizacjach itp.

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.

Autorką raportu jest 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. Autorem części dotyczącej kredytów hipotecznych oraz analizy rentowności inwestycji mieszkaniowej jest Maciej Kossowski, kierownik Działu Analiz w Expanderze – największej firmie doradztwa finansowego w Polsce.

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 lub info@szybko.pl

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

- ✓ Gazeta Wyborcza
- ✓ Rzeczpospolita
- ✓ Gazeta Prawna
- ✓ Parkiet
- ✓ Program Trzeci Polskiego Radia
- ✓ Słowo Polskie Gazeta Wroclawska
- ✓ Dziennik Polski
- ✓ Manager Magazine
- ✓ TVN 24
- ✓ TVP 1
- ✓ Serwisy internetowe: onet.pl, O2, Egospodarka, Muratorplus.pl, Bankier.pl, rnw.pl

LIST MAŁGORZATY ZBIERADY, PREZESA EXPANDER SP. Z O.O.



Szanowni Państwo,

Polski boom mieszkaniowy to boom na kredyt. Trudno analizować rynek nieruchomości nie przyglądając się jednocześnie temu jak i za ile można dostać w bankach pieniądze na ich zakup. To dlatego serwis Szybko.pl nawiązał współpracę z Expanderem - największą i dysponującą najdłuższym doświadczeniem firmą doradcą. Prezentujemy pierwszy kwartalny raport, który jest owocem tej współpracy. Szczególnie polecam Państwu analizę rentowności wynajmu nieruchomości. Expander, na podstawie danych z serwisu Szybko.pl, wyliczył opłacalność zakupu mieszkania na wynajem. Okazuje się, że przy przyjęciu bardzo realistycznych i ostrożnych założeń taka inwestycja może przynieść nawet ponad 15 proc. zysku rocznie. A można ją zrealizować za pieniądze nie swoje, lecz banku, a więc tani kredyt hipoteczny. Sprawdziliśmy też jaką kwotę kredytu banki skłonne są pożyczyć przykładowej rodzinie, a także zebraliśmy informacje o oprocentowaniu wybranego kredytu w największych polskich bankach. Raport z pewnością będzie ewoluował tak by był jak najbardziej przydatnym źródłem informacji dla osób rozważających zakup mieszkania - czekamy na Państwa uwagi i propozycje. Jeśli już dokonają Państwo wyboru nieruchomości zapraszamy do korzystania z bezpłatnej pomocy doradców finansowych Expandera. W praktyce wybór najlepszego kredytu mieszkaniowego wymaga bowiem znacznie więcej wysiłku i wiedzy niż tylko analiza kilku zestawień czy rankingów. Oddziały Expandera znajdują Państwo nie tylko w miastach których rynki nieruchomości analizowane są w poniższym Raporcie ale także z kilkunastu innych ośrodkach (więcej informacji: www.expander.pl).

Zapraszam!
Małgorzata Zbierada
Prezes Expander Sp. z o.o.

CZEŚĆ I – RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W I KWARTALE 2007

OPROCENTOWANIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH. RANKING

Drożej we frankach, w złotówkach bez zmian

W poniższej tabeli przedstawiamy oprocentowanie przykładowego kredytu mieszkaniowego w największych bankach na rynku. Analizujemy przypadek zakupu mieszkania wartego 400 tys. zł w całości za kredyt. Wyraźnie widać wzrost kosztu kredytów we frankach szwajcarskich – średnio o 0,14 proc. Jeśli pominąć przypadek BOŚ (wynikający ze znaczącej zmiany marż) wówczas wzrost wynosi 0,27 pkt proc. W przypadku kredytu na kwotę 400 tys. zł spłacanego przez 30 lat podwyżka w tej skali przekłada się na wzrost raty o 60,90 zł (1800,15 zł do 1861,05 zł).

Praktycznie nie zmieniło się oprocentowanie kredytów w złotówkach – średnio wzrosło o 0,04 pkt proc. co oznacza ratę wyższą o 11,15 zł. Wyższe ceny kredytów we frankach to oczywiście efekt podwyżek stóp procentowych w Szwajcarii. 14 grudnia ubiegłego roku szwajcarski bank centralny podwyższył stopy procentowe o 0,25 pkt proc. Identyčną decyzję podjął 15 marca 2007. Obecnie przedział w środku którego powinien się zdaniem banku znaleźć 3-miesięczny LIBOR to od 1,75 do 2,75 proc. – oznacza to LIBOR 3M na poziomie 2,25 proc.

Oprocentowanie kredytów mieszkaniowych jest jednak ustalane na podstawie rynkowych stawek tego indeksu (ustalanych w efekcie handlu pieniądzem między bankami). 30 marca LIBOR 3M wynosił 2,295 proc., a LIBOR 6M (6-miesięczny, stosowany przez niektóre banki) sięga 2,40 proc. Warto zdawać sobie sprawę że spora część banków aktualizuje oprocentowanie raz na kwartał. W efekcie ich klienci mogą się spodziewać podwyżek rzędu 0,2 pkt proc. z początkiem marca.

Oprocentowanie kredytów hipotecznych na dzień 29.03.2007 Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
	PLN	Zmiana w ciągu kwartału *	CHF	Zmiana w ciągu kwartału *
BGŻ	5.44%	0.03%	4.30%	0.24%
BOŚ	5.19%	-0.62%	3.89%	-2.28%
BPH	5.16%	0.07%	3.64%	0.32%
BZ WBK	5.44%	0.13%	4.64%	0.72%
Deutsche Bank PBC	5.74%	0.04%	3.79%	0.44%
Dom	8.11%	0.08%	3.59%	0.23%
Fortis Bank	5.35%	0.01%	3.62%	0.25%
GE Money Bank	5.50%	0.00%	3.75%	0.20%
ING Bank Śląski	5.35%	0.14%		
Invest-Bank	5.94%	0.03%		
Kredyt Bank	5.12%	0.02%	4.47%	0.27%
Lukas Bank	5.64%	0.75%	3.58%	
mBank	5.29%	0.00%	3.43%	0.19%
Millennium	5.30%	-0.02%	3.45%	0.24%
MultiBank	6.21%	0.01%	3.35%	-0.06%

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

Nordea Bank	5.34%	0.13%	3.39%	0.22%
Pekao	5.12%	0.00%		
PKO BP	5.37%	0.01%	3.74%	0.20%
Polbank	5.44%	0.03%	3.40%	0.14%
Raiffeisen Bank	5.45%	0.00%	3.60%	0.40%
Santander Consumer Bank	5.80%	0.09%	4.55%	0.60%
średnia	5.59%	0.04%	3.79%	0.14%
* stawki na dzień 29.03.2007, zmiana w pkt proc. w relacji do oprocentowań obowiązujących 21.12.2006				

* stawki na dzień 29.03.2007, zmiana w pkt proc. w relacji do oprocentowań obowiązujących 21.12.2006

ZDOLNOŚĆ KREDYTOWA, NA ILE STAĆ POLSKIE RODZINY?

Pożyczamy coraz więcej. Trudno się dziwić – mieszkania drożeją w szybkim tempie. W lutym tego roku średnią kwotę kredytu mieszkaniowego można szacować na ok. 200 tys. zł podczas, gdy w lutym ubiegłego roku było to niewiele ponad 100 tys. zł.

W Millennium – drugim banku mieszkaniowym rynku, od stycznia 2006 do lutego 2007 średni kredyt wzrósł ze 129 do blisko 200 tys. zł. W GE Money Banku ze 158 do 222 tys. zł, w Domu ze 115 do ponad 200 tys. zł, w BGŻ ze 103 do 155 tys. zł. Widać więc, że średnie kwoty kredytów rosną nawet szybciej niż ceny nieruchomości. To oznacza, że coraz częściej zaciągamy kredyty bez wkładu własnego – na zakup całej nieruchomości. To bardzo pozytywna tendencja świadcząca o wzroście świadomości finansowej Polaków.

W sytuacji gdy mieszkania szybko drożeją kluczową sprawą staje się często nie cena kredytu ale to, czy bank będzie skłonny pożyczyć odpowiednio wysoką kwotę. Zdolność kredytowa zależy od wielu parametrów takich jak oczywiście wysokość dochodów czy źródło ich uzyskiwania ale także np. miejsce zamieszkania, liczba osób w gospodarstwie domowym, wysokość obciążeń z tytułu rat innych kredytów itp.

Sprawdziliśmy jaką kwotę banki będą skłonne pożyczyć 4-osobowej rodzinie o łącznych dochodzie 5000 zł netto (uzyskiwanym z umowy o pracę). Zakładamy że nasi kredytobiorcy chcą pożyczyć środki na 30 lat przy możliwie niskim wkładzie własnym (jeśli to możliwe: na zakup całej nieruchomości).

Najbardziej hojny okazał się Kredyt Bank, który skłonny jest pożyczyć w tym przypadku 661,5 tys. zł w zlotówkach i równowartość 551 tys. we frankach szwajcarskich. Mieszkańcy Warszawy mogą w tym banku liczyć na nieco mniejsze kwoty, odpowiednio: 580,7 oraz 483,9 tys. zł. Warto zauważyć, że banki pożyczają więcej w przypadku wyboru kredytu w krajowej walucie – to efekt rekomendacji S, która nałożyła na banki wymóg surowszej oceny zdolności kredytowej klientów decydujących się na walutę obcą. Ponad pół miliona kredytu zlotówkowego udzielił także Nordea Bank Polska, Bank BGŻ, Nykredit, Polbank, ING Bank Śląski, Millennium.

W przypadku CHF - poza Kredyt Bankiem, którego oferta walutowa nie prezentuje się zbyt atrakcyjnie (patrz tabela z oprocentowaniem) - dość liberalnie ocenia zdolność kredytową GE Money Bank (473 tys. zł), Dom (470 tys. zł), Millennium (456 tys. zł dla Krakowa, Wrocławia, Gdańska, Poznania i Katowic oraz 433 tys. zł dla Warszawy), a także Nordea (prawie 426 tys. zł). Relatywnie

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

niewielkie kwoty kredytu przykładowa rodzina uzyska w Deutsche Banku PBC (tylko 100 tys. zł w przypadku Warszawy), BOŚ (ok. 200 tys. zł) i w BZ WBK (186 tys. zł).

Widać, że banki dość znacząco różnią się jeśli chodzi o ocenę zdolności kredytowej. Im wyższe mamy dochody, tym większy wybór ofert. Przy niskich dochodach może się okazać, że do wyboru mamy tylko kilka ofert. Jest to szczególnie widoczne w sytuacji, gdy o kredyt stara się rodzina złożona z kilku osób. Według jednego banku koszt utrzymania jednej osoby może wynosić np. 600 zł a inny założy go na średnim poziomie 300-400 zł. Łączne koszty "życia" odejmowane są od dochodów netto i potem musi zostać jeszcze coś na utrzymanie mieszkania (400-500 zł) i spłatę raty kredytu.

Ile metrów za kredyt?

W tabeli prezentujemy informacje o tym ile metrów kwadratowych mieszkania z rynku wtórnego można kupić przykładowa rodzina (kontynuujemy analizę tego samego przypadku). Do obliczeń przyjęto dane z Kredyt Banku.

Siła nabywczą rodziny o dochodzie 5 tysięcy netto miesięcznie. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
Maksymalna kwota kredytu	Miasto	Średnia cena metra w marcu 2007	Liczba metrów kw.
CHF (równowartość w zł)			
483 909 zł	Warszawa	8 469	57
551 289 zł	Kraków	7 883	70
551 289 zł	Wrocław	6 975	79
551 289 zł	Poznań	5 875	94
551 289 zł	Gdańsk	6 073	91
551 289 zł	Katowice	3 414	161
PLN			
580 691 zł	Warszawa	8 469	69
661 547 zł	Kraków	7 883	84
661 547 zł	Wrocław	6,975	95
661 547 zł	Poznań	5 875	113
661 547 zł	Gdańsk	6 073	109
661 547 zł	Katowice	3 414	194

CZEŚĆ II - OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI NA RYNKU WTÓRNYM

SYTUACJA W NAJWIĘKSZYCH POLSKICH MIASTACH

Na początku roku 2007 jednym z „najgorętszych” pytań w branży finansów i gospodarki było zagadnienie cen nieruchomości i wysokości ich potencjalnego wzrostu. Większość ekspertów przewidywała, iż dynamika zmian cen będzie znacznie wolniejsza niż w zeszłym roku. Prognozy serwisu www.szybko.pl mówiące o wzrostach rzędu 5 do 10% w pierwszym kwartale wydawały się na tym tle wyjątkowo optymistyczne (dla przypomnienia prognozowaliśmy następujące zmiany cen +5% w Warszawie, +9% w Krakowie, +4% we Wrocławiu i +8% w Gdańsku). Rzeczywiście w styczniu nastąpiły stosunkowo niewielkie zmiany. W Warszawie średnia cena metra kwadratowego wzrosła o 1,3%, we Wrocławiu i Poznaniu o 3,3%, w Gdańsku nastąpił nawet spadek o około 2%, ale już w Krakowie wzrost był znaczący i wyniósł 6,75%. Luty przyniósł niewielką korektę cen (niecałe -0,5%) w Krakowie i wzrosty rzędu 0,8% we Wrocławiu, 1,1% w Warszawie. W pozostałych miastach, gdzie poziom cen jest jeszcze zdecydowanie niższy niż w pierwszej trójce, już w lutym miały miejsce bardziej dynamiczne wzrosty: w Gdańsku o 9% , Poznaniu o 3,7 % i w Katowicach o 4,2%. Największe zmiany cen nastąpiły w marcu. W Poznaniu średnia cena metra kwadratowego w marcu była wyższa aż o 14,7% od lutowej, we Wrocławiu o 6,6%, w Gdańsku o 5,8%, w Warszawie o 4,7% w Krakowie 3,4% i w Katowicach 3,3%.

Podobnie wyglądała sytuacja w I kwartale 2006 roku, kiedy w styczniu ceny rosły nieznacznie: w Warszawie o 1,7%, Wrocławiu 0,6%, Gdańsku 0,2%, a zdecydowanie większe zmiany nastąpiły w lutym i marcu. Porównując te dwa kwartały, analizując zachowania kupujących i sprzedających oraz opinie agentów nieruchomości można stwierdzić, iż w I kwartale każdego roku ma miejsce obniżenie zainteresowania kupnem i sprzedażą nieruchomości oraz spadek liczby dokonywanych transakcji, a więc mamy do czynienia ze zjawiskiem sezonowości. De facto nie ma ono jednak znaczącego wpływu na poziom cen.

Kolejnym krokiem, który może przybliżyć nas do odpowiedzi na pytanie o dynamikę wzrostu cen w 2007 roku, będzie porównanie tempa wzrostu cen w dwóch analogicznych kwartałach, czyli w I kwartale 2006 i I kwartale 2007 roku. Procentowe wzrosty cen we wszystkich miastach z wyjątkiem Wrocławia były wyższe w I kwartale 2007 roku, mimo iż poziom cen, od którego liczone są zmiany w I kwartale 2007 roku, był wyższy nawet o 3 tysiące złotych od poziomu cen w I kwartale 2006 roku. Trudno więc mówić o „wyhamowaniu” cen, jeśli faktem jest, że rosą one w szybszym tempie niż w zeszłym roku i to mimo znacznie wyższej bazy.

Tabela 1. Porównanie dynamiki cen w I kwartale 2006 i 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"		
	I kwartał 2006	I kwartał 2007
Warszawa	5.00%	7.20%
Kraków	4.00%	9.90%
Wrocław	15.00%	11.00%
Gdańsk	10.00%	13.00%
Poznań	-6.00%	22.80%

W 8 spośród 11 analizowanych miast, w I kwartale 2007 roku odnotowaliśmy zmiany dwucyfrowe. Zgodnie z przewidywaniami najwyższe wzrosty w miały miejsce w Poznaniu o 22,8%, Łodzi 22,6%, Szczecinie 21,6% i Sopocie o 19%. Najmniej, choć i tak bardziej niż prognozowano, wzrosły ceny w Warszawie o 7,2% i Krakowie 9,9%. Główna przyczyna pozostaje niezmiennie ta

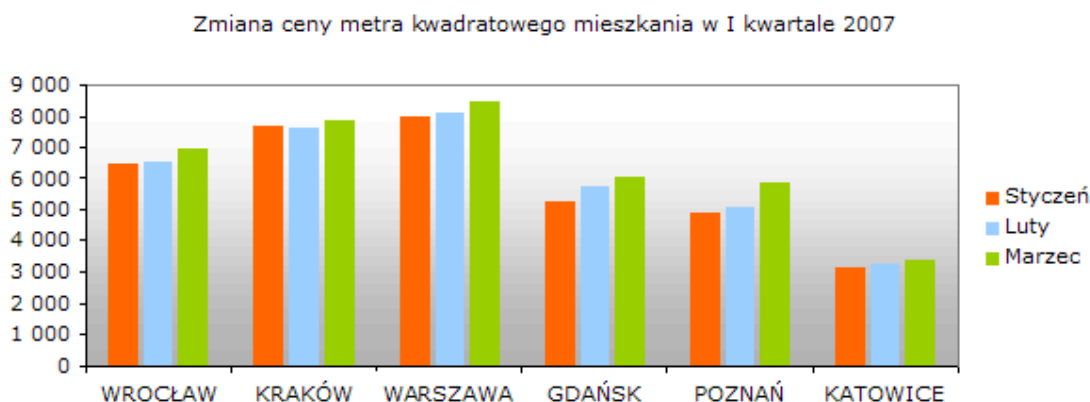
RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

sama: zbyt mała liczba mieszkań do sprzedania w stosunku do liczby osób zainteresowanych kupnem. Niestety trudno się spodziewać szybkiego odwrócenia tej tendencji. W pierwszych miesiącach 2007 roku nie oddano do użytku więcej mieszkań niż w analogicznym okresie zeszłego roku (wykres numer 3). Korzystna koniunktura na rynku a także brak przerw w pracach budowlanych, spowodowany wyjątkowo łagodną zimą mogą spowodować zwiększenie liczby mieszkań oddawanych do użytku w 2007 i 2008 roku. Nie będzie to jednak liczba, która wypełni istniejącą lukę w podaży mieszkań.

Tabela 2. Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (w zł). I kwartał 2007 Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"						
	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	GDAŃSK	POZNAŃ	KATOWICE
Styczeń	6 491	7 656	8 004	5 263	4 940	3 172
Luty	6 542	7 622	8 091	5 741	5 121	3 305
Marzec	6 975	7 883	8 469	6 073	5 875	3 414

Tabela 3. Cena metra kwadratowego mieszkania w I kwartale 2007 w złotych. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Łódź	4 074
Gdynia	5 907
Sopot	8 660
Szczecin	4 733
Toruń	3 830

Wykres 1. Zmiany średnich cen metra kwadratowego w I kwartale 2007 w największych polskich miastach. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”



Wykres 2. Dynamika zmian cen mieszkań na rynku wtórnym, styczeń 2005 – marzec 2007.
Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”

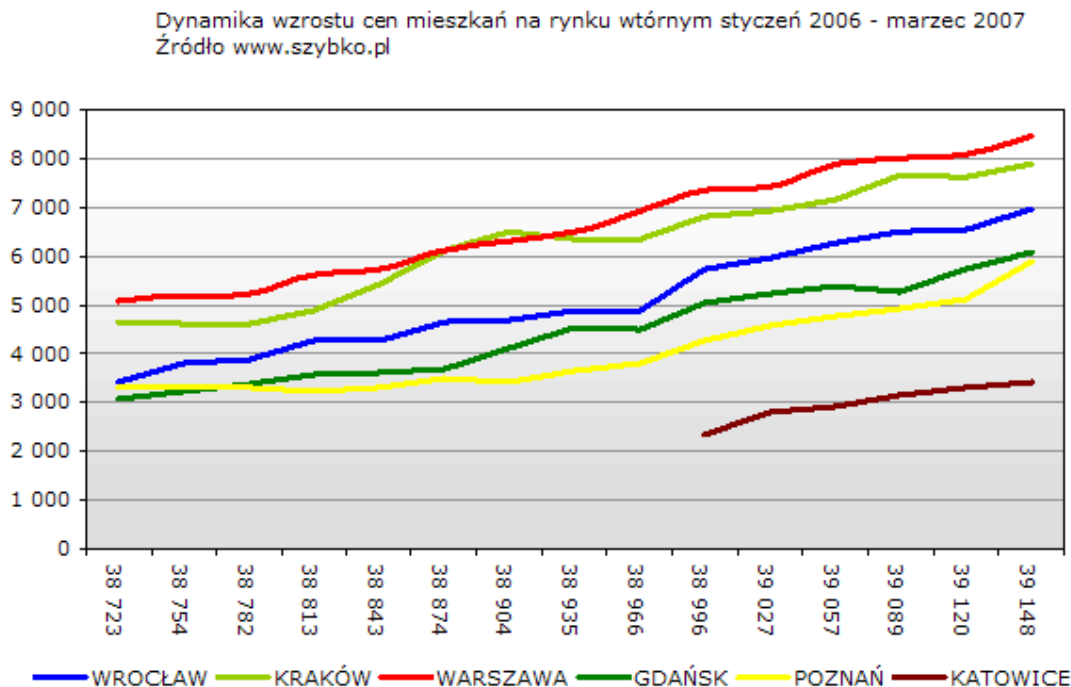


Tabela 4. Porównanie dynamiki cen w I kwartale 2006 i 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	I kwartał 2006	I kwartał 2007
Warszawa	5.00%	7.20%
Kraków	4.00%	9.90%
Wrocław	15.00%	11.00%
Gdańsk	10.00%	13.00%
Poznań	-6.00%	22.80%

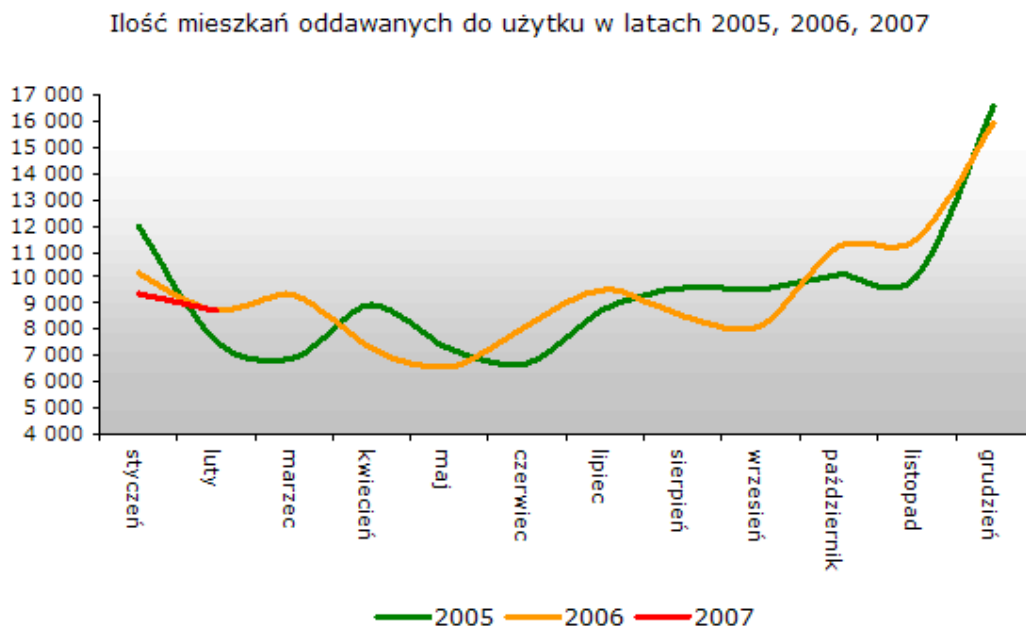
Jakie jeszcze czynniki mogą w znaczący sposób wpłynąć na ceny nieruchomości?

Na dalszy wzrost cen wpłyną zapewne rosnące ceny gruntów, kosztów robocizny i materiałów budowlanych. Niezwykle ważkim tematem pozostają także zmiany legislacyjne. Po pierwsze, nadal nieuchwalona definicja „budownictwa społecznego” spowoduje wzrost wysokości odprowadzanego VAT-u. W chwili obecnej najbardziej prawdopodobne jest, że za „budownictwo społeczne” uznane zostaną mieszkania do 120 metrów kwadratowych i domy do 220 metrów. Definicja nie będzie miała zastosowania do nieruchomości budowlanych w „systemie gospodarczym”, czyli samodzielnie przez inwestorów indywidualnych.

Kolejnym projektem legislacyjnym, który może wpłynąć na obniżkę (czasową) cen mieszkań jest projekt dotyczący możliwości wykupu przez lokatorów mieszkań spółdzielczych. Projekt wniesiony

przez LPR a popierany przez PiS i Samoobronę zakłada przyznanie lokatorom mieszkań na własność, po spłaceniu przez nich nominalnej kwoty kredytu (zaciągniętego przez spółdzielnię na budowę nieruchomości) i umorzonego przez państwo w latach 70. i 80. Przewiduje się że nierzadko będą to kwoty rzędu kilku czy kilkunastu złotych. Istnieje szansa, iż projekt zostanie zaakceptowany przez Sejm. SLD zarzuca mu niezgodność z Konstytucją, opinie prawników są jednak podzielone i to czy około 900 tysięcy rodzin będzie mogło wykupić swoje mieszkania za przysłowiowe grosze, rozstrzygnie się w przeciągu kilkadziesiąt dni. Nie oznacza to oczywiście, iż na rynku wtórnym pojawi się nagle prawie milion mieszkań. Taki scenariusz doprowadziłby niewątpliwie do gwałtownego spadku cen. Trzeba jednak pamiętać iż osoby, których ewentualna zmiana dotyczy także potrzebują własnego kąta, a więc tylko część z nich zdecydowałaby się na odsprzedaż lokalu na rynku wtórnym i zakup innego mieszkania. Dodatkowo wiele organizacji reprezentujących spółdzielców już zapowiedziało zaskarżenie ustawy do Trybunału Konstytucyjnego. W 2001 roku mieliśmy już do czynienia z przypadkiem zakwestionowania przez Trybunał przepisu forsowanego przez AWS i UW o możliwości wykupu mieszkań spółdzielczych za 3% ich wartości. Analizowanie więc wpływu tego rozwiązania na rynek nieruchomości należy potraktować jako dywagacje. Nie zmienia to jednak faktu, iż po raz kolejny w miejscu, gdzie powinny pojawić się ustawy wprowadzające regulacje rozwiązujące podstawowe problemy budownictwa mieszkaniowego, pojawiają się projekty co najmniej dziwne, kontrowersyjne a można wręcz powiedzieć populistyczne!

Wykres 3. Ilość lokali mieszkalnych oddawanych do użytku w kolejnych miesiącach w latach 2005, 2006 i 2007. Źródło GUS.



Charakterystyczne zjawiska na wtórnym rynku nieruchomości w I kwartale 2007

Oprócz sezonowego spadku popytu oraz mniejszej ilości realizowanych transakcji wystąpiło kilka dosyć charakterystycznych a sygnalizowanych wcześniej zjawisk. Skutkiem rosnących cen mieszkań jest malejąca siła nabywcza klientów. Przy stabilnej zdolności kredytowej kupujący może pozwolić sobie na coraz mniejsze mieszkanie. Zagadnienie to jest szczegółowo omówione w części przygotowanej przez analityków Expandera i dotyczącej kredytów hipotecznych. Choć nadal największym zainteresowaniem cieszą się mieszkania 2 pokojowe i w serwisie www.szybko.pl oferta taka jest aktualna średnio przez 9 dni, to zwiększyło się zainteresowanie kawalerkami. Poszukują ich przede wszystkim ludzie młodzi, którzy jeszcze nie mają rodziny oraz rosnąca grupa osób, których zdolność kredytowa nie pozwala na kupno mieszkania dwupokojowego. Ta sama grupa osób skłonna jest kupić mieszkanie pod miastem lub w dzielnicach mniej popularnych, gdzie ceny są niższe.

W 2007 roku zdecydowanie zwiększył się popyt na grunty a także domy. W przypadku aglomeracji warszawskiej i krakowskiej, gdzie średnie ceny mieszkań wynoszą 8469 i 7883 za metr kwadratowy, w cenie dużego (ponad 80 metrowego) mieszkania można myśleć o kupnie gotowego lub budowie własnego domu. Przede wszystkim w tych dwóch miastach ale także we Wrocławiu i Poznaniu w 2007 roku rozpoczął się wyścig po atrakcyjne działki. Atrakcyjna to przede wszystkim w dobrej cenie (o cenach działek piszemy w osobnym dziale), położona w promieniu 30 km od centrum miasta, z uregulowanym lub stosunkowo łatwym do uregulowania statusem prawnym. Należy się jednak spodziewać, iż koszty samodzielnej budowy domu w najbliższym czasie wzrosną. Powodami są rosnące koszty robocizny oraz materiałów budowlanych. Ważnym czynnikiem będzie także podatek VAT. Domy budowane w systemie gospodarczym nie będą objęte definicją budownictwa społecznego i będzie dla nich obowiązywać 22% stawka VAT. Jeśli zaś kupimy gotowy dom od dewelopera, to w zależności od jego powierzchni zapłacimy 7 i 22% stawkę VAT.

Kolejnym zjawiskiem sygnalizowanym przede wszystkim przez pośredników w obrocie nieruchomościami, ale także widocznym przy przeglądaniu ofert w prasie czy też serwisach internetowych jest zawyżanie przez sprzedających cen oferowanych mieszkań. Najbardziej ewidentne są przypadki jeśli sprzedający próbuje uzyskać za mieszkanie 100 metrowe taką samą średnią cenę za metr jak w przypadku mieszkania 30 metrowego. W takiej sytuacji oferta nie spotyka się z zainteresowaniem i zazwyczaj jeśli sprzedający jest rzeczywiście zainteresowany zrealizowaniem transakcji, obniża cenę. Drugi przypadek to mieszkania w złym stanie technicznym lub wybudowane w technologiach z „poprzedniej epoki”, czyli wielka płyta i rama H, za które właściciele chcą często uzyskać ceny wyższe od średnich rynkowych. Jeśli mieszkanie znajduje się w bardzo dobrej lokalizacji i należy do grupy najbardziej poszukiwanych 1 i 2 pokojowych, sprzedający mają szansę na uzyskanie oferowanej przez siebie kwoty. Nadal bowiem ceny ofertowe nie różnią się znacząco od cen transakcyjnych, a w miastach gdzie gwałtowny wzrost cen zaczął się z końcem 2006 roku, czyli w Poznaniu, Katowicach, powtarza się schemat który obserwowaliśmy w Warszawie i Krakowie, czyli licytacje „kto da więcej”.

SZCZEGÓŁOWE DANE DOTYCZĄCE WARSZAWY, KRAKOWA, GDAŃSKA, POZNANIA I WROCLAWIA

WARSZAWA

Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w Warszawie na koniec I kwartału 2007 roku ukształtowała się na poziomie 8 469 złotych. Oznacza to, że procentowy wzrost wyniósł 7,2 punktów i każdy metr mieszkania jest droższy o 566 złotych w porównaniu z grudniem 2006. Wydaje się, że w przypadku Warszawy należałoby skoncentrować się na informowaniu o wzroście cen wyrażonym w wartościach nominalnych, a to ze względu na fakt, iż nawet minimalne zmiany procentowe przekładają się na kilkudziesięciu lub kilkusetzłotowe kwoty.

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

W I kwartale 2007 roku, a szczególnie w styczniu i lutym na warszawskim rynku nieruchomości nastąpiła stagnacja, która komentowana była jako stabilizacja czy nawet początek trendu spadkowego. 1% wzrosty cen w styczniu i lutym spowodowane były przede wszystkim sezonowym spadkiem popytu na mieszkania. W marcu ceny wzrosły już o kolejne 4,7%. Wydaje się, iż mimo bardzo wysokiego poziomu cen w stolicy, istnieje perspektywa ich dalszego wzrostu, na poziomie 5 do 10% kwartalnie. Wynika to między innymi ze specyfiki miasta, w którym mieszka i pracuje bardzo duża grupa osób zarabiających dobrze i bardzo dobrze. Dowodem może być rosnące zainteresowanie apartamentami, w przypadku których cena przestaje być determinantą zakupu, a liczy się przede wszystkim prestiżowy adres i luksusowe wykończenie.

Mimo iż zdarzają się sytuacje, kiedy sprzedający zawyżają ceny swoich nieruchomości, np.: żądając takiej samej ceny za metr kwadratowy mieszkania 100 metrowego jak w przypadku kawalerki, to zestawienie średnich cen w zależności od wielkości mieszkań w Warszawie wykazuje prawidłowe korelacje. Im większe mieszkanie tym niższa cena za metr. Warto zwrócić uwagę na zwiększenie różnicy w cenie metra kwadratowego pomiędzy kawalerkami a mieszkaniami 2 pokojowymi. 2 pokoje i kawalerka to nadal najpopularniejsze lokale. Oferta sprzedaży mieszkania 2 pokojowego w Warszawie jest aktualna w serwisie średnio przez 7 dni, a kawalerki przez 9. Natomiast kawalek jest wśród ogłoszeń zdecydowanie mniej. Stanowią one 18% całej oferty, kiedy mieszkania 2 pokojowe to aż 42% ogłoszeń a 3 pokojowe 28%. Atrakcyjnie położone kawalerki w cenie porównywalnej do rynkowej nadal znajdują nabywcę w ciągu 1 dnia.

Wszystkie warszawskie dzielnice z wyjątkiem Kabat odnotowały w tym kwartale wzrost cen. Spadek ceny w przypadku Kabat jest efektem wywindowanego poziomu, jaki osiągnęła pod koniec 2006 roku. W styczniu i lutym była ona nawet wyższa niż na warszawskim Mokotowie, a więc dzielnicy położonej zdecydowanie bliższej centrum miasta i cieszącej się prestiżem. Można więc diagnozować, iż średnia cena około 9 tysięcy złotych za metr to najprawdopodobniej górna granica w przypadku Kabat. Zgodnie z przewidywaniami najbardziej w trakcie ostatnich 3 miesięcy wzrosły ceny w dzielnicach, gdzie były one do tej pory najniższe. O 16% na Tarchominie, 13% na Bielanach, 10% na Pradze Północ i 11% na Włochach. Dla lepszego zobrazowania tempa wzrostu cen w tych miejscach można przytoczyć wzrosty, które miały miejsce w skali roku. Od marca 2006 mieszkanie na Tarchominie i Bielanach zyskało na wartości aż 88%. Mimo to dzielnice te pozostają w grupie lokalizacji o najniższych cenach. Najtańszego mieszkania należy w tym momencie szukać na Targówku, Bródnie, Goławiu. Ceny oscylują tam w granicy 7 200 za metr kwadratowy, przy czym należy pamiętać iż dominują tam budynki z wielkiej płyty, na które popyt zdecydowanie się zmniejszył i to także jest jeden z powodów niższych cen w tych dzielnicach.

Najdroższymi dzielnicami w Warszawie i w Polsce są Śródmieście i Centrum, gdzie za metr trzeba zapłacić ponad 11 tysięcy. Po tym jak w Śródmieściu powstaną kolejne apartamentowce możemy się spodziewać dalszego wzrostu średnich cen w tych dzielnicach. Blisko 10 tysięcy za metr trzeba zapłacić na Mokotowie a inne prestiżowe warszawskie lokalizacje: Saska Kępa i Żoliborz osiągnęły ceny ponad 9 tysięcy za metr.

Mniejszy popyt na mieszkania w miesiącach zimowych został zrekomensowany zwiększeniem popytu na działki i domy. Rezygnacja z zakupu dużego mieszkania na rzecz budowy lub kupna domu jest w Warszawie szczególnie silna. Poszukiwane są domy i działki w odległości 20-30 km od centrum miasta. Popularne lokalizacje to Zawady, Józefosław, Pyry, Łomianki, Czarnów.

Tabela 5. Warszawa – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym. I kwartał 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	35	49	67	100	127
średnia cena m2 w zł	8 620	8 430	8 116	7 816	7 609

Tabela 6. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Warszawy w zł I kwartał 2007 Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”			
	I	II	III
Bemowo	7 917	8 090	8 091
Bielany	7 900	8 237	8 519
Bródno	6 518	6 899	7 402
Centrum/Śródmieście	11 011	11 337	11 347
Gołław	6 812	7 179	7 240
Kabaty	9400	9 626	9 133
Mokotów	9 208	9 199	9 779
Ochota	8 380	8 728	9 133
Praga Północ	7 271	7 623	7 641
Praga Południe	7 536	7 905	7 739
Saska Kępa	8 956	9 347	9 161
Tarchomin	7 340	7 086	7 408
Ursus	7 257	7 526	7 520
Ursynów	8 260	8 284	8 727
Wilanów	8 348	8 213	8 394
Włochy	7 239	7 000	8 011
Wola	8 206	8 240	8 651
Żoliborz	8 980	9 299	9 438
Natolin	7 731	8 445	8 543
Targówek	7 370	7 275	7 278

KRAKÓW

W Krakowie nadal utrzymuje się wysoki popyt na mieszkania. Nawet w styczniu, który w większości miast był miesiącem zastoju, nastąpił prawie 7% wzrost średniej ceny metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym. W opinii pośredników w obrocie nieruchomościami popyt nadal znacznie przewyższa podaż, brakuje mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach, a ceny niektórych nieruchomości, np. bloków z wielkiej płyty są zawyżone. Nie oznacza to jednak iż nie znajdują one nabywców. Średnie ceny mieszkań w Nowej Hucie w tym kwartale wzrosły o kolejne 14%. Już tylko w 5 dzielnicach Krakowa można kupić mieszkania w cenie bliskiej 6 tysiącom za metr. Są to niezbyt popularne ze względu na lokalizację Mistrzajowice, Wola Duchacka, Prokocim-Bieżanów, Czyżyny i Nowa Huta. W atrakcyjnych śródmiejskich lokalizacjach ceny wzrosły w tym kwartale o kolejne 10 do 15%, Na Starym Mieście przekroczyły już znacznie poziom 10 tysięcy za metr kwadratowy, na Zwierzyńcu zbliżają się do tej kwoty.

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

Kraków jest w tym momencie relatywnie najdroższym miastem w Polsce, ponieważ za średnią pensję można tu kupić zaledwie 0,36 metra kwadratowego¹ i jest to poziom porównywalny z Londynem, gdzie wskaźnik ten wynosi 0,35². Mimo to ceny będą rosły nadal, ponieważ nadal istnieje znaczący popyt na mieszkania ze strony obcokrajowców, którzy szukają mieszkań w Śródmieściu i na Starym Mieście, o wysokim standardzie, w które nie trzeba inwestować wiele pracy czy pieniędzy, a można przeznaczyć je pod wynajem i traktować je jako dobrą inwestycję kapitału.

Tabela 7. Kraków – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w I kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	33	48	65	89
średnia cena m2 w zł	8 124	8 068	7 739	7 440

Tabela 8. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Krakowa w I kwartale 2007 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Kraków	I KWARTAŁ
Stare Miasto	10 947
Grzegórzki	8 343
Prądnik Czerwony	7 298
Prądnik Biały	7 433
Łobzów	8 678
Bronowice	8 505
Zwierzyniec	9 382
Dębniki	8 639
Łagiewniki	7 426
Podgórze	6 938
Wola Duchacka	6 382
Prokocim-Bieżanów	6 111
Czyżyny	6 046
Miasteczko	6 033
Bieżanów	6 811
Nowa Huta	6 236

¹ Dane CEE Property Group

² Tamże

GDAŃSK

Prognozy szybko.pl dotyczące cen w I kwartale 2007 mówiły o wzroście rzędu 8%. Rzeczywistość przyniosła wzrosty nawet wyższe od tych optymistycznych prognoz. Ceny w Gdańsku w ciągu kwartału wzrosły o 13%, przy czym mieliśmy do czynienia ze sporymi wahaniami: w styczniu, głównie na skutek zmniejszonego popytu, ceny spadły o 2%, ale już w lutym wzrosły o 9% a w marcu o 5,8%. Ostatecznie średnia cena metra kwadratowego mieszkania w Gdańsku wynosi 6 073 złote, co oznacza że Gdańsk zajmuje 5 miejsce wśród analizowanych miast po Warszawie, Krakowie, Sopocie, i Wrocławiu. Wysoki poziom cen spowodował, że klienci zmuszeni są do dostosowania swoich oczekiwań do możliwości finansowych. Skutkuje to zwiększonym popytem na kawalerki. Najbardziej pożądane są te w cenie do 200 tysięcy, ale takich ofert w zasadzie nie ma lub znikają z serwisu i z biur pośredników w ciągu kilku godzin.

Na rynku trójmiejskim mamy do czynienia ze wszystkimi, charakterystycznymi dla obecnego stanu rynku nieruchomości, zjawiskami: zawyżaniem cen przez sprzedających, malejącymi możliwościami pewnej grupy kupujących a także rosnącym zainteresowaniem działkami i domami w pobliżu miasta. Cenowy ranking dzielnic Gdańska pozostał bez większych zmian, choć procentowo najczęściej zyskały dzielnice w których mieszkania były do tej pory najtańsze, a lokalizacje mało popularne wśród kupujących, czyli: Orunia (wzrost o 36%), Brzeźno (wzrost o 27%), Stogi (wzrost o 22%). Wzrosty rzędu 20% miały miejsce także w przypadku popularnych i prestiżowych dzielnic jak Oliwa, Śródmieście, Zaspa.

Tabela 9. Gdańsk – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w I kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
Gdańsk	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	35	54	72	86
średnia cena m2 w zł	6 488	6 074	5 587	5 333

Tabela 10. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Gdańska w I kwartale 2007 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Gdańsk	I kwartał 2007
Brzeźno	5 600
Chelm	5 580
Oliwa	6 668
Orunia	5 957
Osowa	4 859
Piecki	5 315
Przymorze	6 217
Siedlce	5 345
Stogi	5 099
Śródmieście	6 907
Suchanino	5 310
Wrzeszcz	5 327
Zaspa	5 791

Żabianka	6 276
----------	-------

WROCLAW

Wrocław w 2006 roku przeżył 85% wzrost średnich cen nieruchomości na rynku wtórnym. Bardzo interesująca była więc odpowiedź na pytanie: co dalej? I kwartał może być prognostykiem tego co będzie miało miejsce w tym roku. W ciągu 3 pierwszych miesięcy ceny wzrosły o 11%, przy czym podobnie jak w innych miastach styczeń i luty były miesiącami „zastoju”, a już w marcu ceny wzrosły o prawie 7% i są bliskie 7 tysiącom za metr kwadratowy. Według danych CEE Property Group siła nabywczą wrocławian pozwala w chwili obecnej na zakup zaledwie 0,39 metra kwadratowego za średnie miesięczne wynagrodzenie. Jest to jeden z najniższych wskaźników w kraju. Tylko mieszkańcy Krakowa mogą sobie pozwolić na mniej bo 0,36 metra. Dla porównania londyńczycy mogą pozwolić sobie na 0,35 metra. Jest to czynnik, który może wpłynąć na ograniczenie popytu. Trzeba jednak pamiętać o popycie inwestycyjnym, inwestorach zagranicznych, możliwości zaciągania kredytów hipotecznych i dynamicznym rozwoju miasta, które będą stymulować dalszy wzrost cen.

Warto odnotować, iż bardzo równomiernie o 10 do 11% rosły ceny wszystkich rodzajów mieszkań. Dla uproszczenia zestawienia cen w analizie pozostawiono 5 głównych dzielnic Wrocławia. W chwili obecnej ceny w różnych lokalizacjach Wrocławia są stosunkowo wyrównane. Stało się tak dlatego, iż w ostatnich miesiącach najbardziej wzrosły ceny w dzielnicach do tej pory relatywnie tańszych, np.: Psie Pole zyskało 31%. Nadal najdroższe są mieszkania na Starym Mieście, za mieszkanie w bardzo popularnej dzielnicy Krzyki trzeba było w I kwartale zapłacić prawie 7 tysięcy za metr.

Tabela 11. Wrocław – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w I kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	31	48	63	88
średnia cena m2 w zł	7 659	7 066	6 530	6 139

Tabela 12. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Wrocławia w I kwartale 2007 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Wrocław	I kwartał 2007
Fabryczna	6 469
Krzyki	6 960
Psie Pole	6 596
Stare Miasto	8 539
Śródmieście	6 744

POZNAŃ

Można pokusić się o stwierdzenie, że w Poznaniu mamy do czynienia z *deja vu*. Powtarzamy sytuację z ostatniego kwartału 2006 roku lub też gorączkę cenową z wrocławskiego rynku nieruchomości. Średnie ceny mieszkań, w ciągu ostatnich 3 miesięcy, wzrosły niebagatelnie, bo aż o 22,8%. W styczniu i lutym rosły każdorazowo o ponad 3% a w marcu aż o 15%! Poznaniacy poszukują mieszkań w nowych inwestycjach, a na rynku wtórnym w blokach z cegły budowanych w ostatniej 10-latce. Najchętniej zamieszkaliby w mieszkaniu 2 pokojowym, za które zapłaciliby około 250 tysięcy. Takich ofert jednak w zasadzie nie ma. Dane z serwisu www.szybko.pl wskazują, że 2 pokojowe mieszkanie w stolicy Wielkopolski kosztuje średnio około 290 tysięcy. O dużym popycie na mieszkania 2 pokojowe świadczy również średnia cena metra kwadratowego. Jest ona niemal identyczna jak cena metra kawalerki. Wyrównany poziom cen mieszkań jedno i dwupokojowych to pewnie etap w kształtowaniu się wartości nieruchomości. Z takim zjawiskiem mieliśmy do czynienia zarówno w Warszawie, Krakowie jak i we Wrocławiu. Wysoki popyt na mieszkania 2 pokojowe powoduje, iż kupujący są w stanie płacić za nie tak wysokie stawki za metr jak za kawalerki, mimo iż w ten sposób globalna wydawana kwota jest znacznie wyższa. W pewnym momencie jednak powracają racjonalne proporcje pomiędzy cenami, pojawia się bowiem bariera w postaci ceny całościowej za kupowane mieszkanie

Charakterystyczne dla okresu szybkiego wzrostu cen mieszkań jest również fakt, iż niemal identycznie rosną ceny mieszkań o różnej wielkości. W Poznaniu w I kwartale metr kwadratowy kawalerki w ciągu 3 miesięcy zyskał na wartości 23%, mieszkania 2 i 3 pokojowego 22%, a 4 pokojowego o 19%. Poza tym mimo, iż kupujący preferują mieszkania w nowym budownictwie, nie przekłada się to na ceny rynkowe i lokale w wielkiej płycie osiągają ten sam poziom cen co budynki powstałe w nowych technologiach.

W ciągu ostatniego kwartału wzrosły ceny we wszystkich poznańskich dzielnicach. W popularnych Winogradach o 1/4, w Piątkowie o 16%, w Nowym Mieście i w Centrum o 40%. Choć już teraz trudno znaleźć w Poznaniu ofertę poniżej 4 tysięcy za metr kwadratowy, a średnia cena zbliża się już do 6 tysięcy można się spodziewać dalszych wzrostów, ponieważ nadal zaciągnięty kredyt pozwala tu na zakup przynajmniej kawalerki.

Można się spodziewać iż Poznań będzie w tym roku liderem wzrostów cen nieruchomości. Władze Poznania informują o rosnącej liczbie przedsiębiorców zagranicznych zainteresowanych inwestowaniem w tym mieście. Według danych CEE Property Group siła nabywcza Poznaniaków należy do najwyższych w skali kraju. Za średnią miesięczną pensję można tu kupić 0,66 metra kwadratowego. Dla porównania w Warszawie 0,48, w Krakowie 0,36 a we Wrocławiu 0,39. Istnieje więc duże pole do dalszego wzrostu cen.

Tabela 13. Poznań – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w I kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	34	49	69	85
średnia cena m ² w zł	5 976	5 938	5 280	4 504

Tabela 14. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Poznania w I kwartale 2007 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Poznań	I kwartał 2007
Centrum	5 549

Chartowo	4 508
Górczyn	4 141
Grunwald	5 191
Jeżyce	5 857
Łazarz	4 693
Nowe Miasto	5 704
Piątkowo	5 537
Rataje	5 556
Solacz	6 128
Stare Miasto	6 005
Wilda	5 231
Winiary	5 557
Winogrady	5 829

DOMY I DZIAŁKI – SYTUACJA W I KWARTALE 2007

Jednym z nasilających się trendów, z którym już mamy do czynienia na rynku nieruchomości, jest rosnący popyt na działki budowlane i domy jednorodzinne. Budowa domu jest rozpatrywana jako alternatywa dla kupna dużego mieszkania. Sytuacja ta ma miejsce przede wszystkim w miastach, gdzie odnotowuje się najwyższe ceny mieszkań, czyli w Warszawie, Krakowie, Poznaniu i Wrocławiu. Koszt budowy domu w systemie gospodarczym czy też przez firmę budowlaną jest bowiem znacznie niższy niż koszt zakupu metra kwadratowego mieszkania. Istnieje też szansa otrzymania kredytu z dopłatą do odsetek.

Niestety podaż ziemi ograniczona jest przez braki planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym ceny działek z już ustalonym statusem rosną. W dużych miastach i ich okolicach brakuje także działek atrakcyjnie położonych (komunikacyjnie, z dostępem do mediów i infrastruktury). Poza tym istnieje naturalna tendencja rozrastania się dużych miast w kierunku terenów i miejscowości podmiejskich. W Europie w okolicach dużych miast powstają przede wszystkim osiedla domów jednorodzinnych. Dodatkowo ceny ziemi w Polsce są dla inwestorów zagranicznych bardzo atrakcyjne, co zachęca ich do zakupów a w rezultacie wpływa na ich wzrost.

Co więcej ceny ziemi są stosunkowo niskie w porównaniu z cenami nieruchomości. W Warszawie mieliśmy już do czynienia z kilkoma spektakularnymi transakcjami. Należy więc prognozować, że ceny ziemi będą rosły i będzie ona stanowiła proporcjonalnie większy procent wartości nieruchomości.

Jakie działki i domy cieszą się największym zainteresowaniem?

W przypadku działek na pierwszy plan wysuwa się stan prawny działki. Poszukiwane są przede wszystkim działki z już wydanym pozwoleniem na budowę lub chociaż z perspektywą otrzymania takiego pozwolenia.

Zarówno w przypadku kupna działki pod zabudowę jak i kupna domu klienci kierują się następującymi kryteriami:

- Lokalizacja rozumiana w wieloraki sposób:
 - Korzystna komunikacyjnie, z dojazdem (ulicą lub utwardzoną drogą)

- Atrakcyjne położenie (las lub inne tereny zielone, spokojna okolica, korzystne usytuowanie względem stron świata, charakter i gęstość zabudowy w okolicy, infrastruktura socjalna czyli sklepy, szkoły, przedszkola i punkty usługowe w okolicy)
- Sąsiedztwo (czy nie jest uciążliwe, np.: ruchliwa droga, ferma hodowlana itp.)
- Wielkość działki i domu. Najpopularniejsze pod zabudowę są działki pomiędzy 1000 a 2000 metrów kwadratowych. W niektórych gminach obowiązują przepisy dotyczące minimalnej wielkości działki przeznaczonej pod zabudowę. Natomiast w przypadku domów najbardziej poszukiwane są domy do 250 metrów kwadratowych. Wśród nich możemy wyróżnić 2 grupy: nieduże około 150-160 metrów kwadratowych i najpopularniejsze „średniaki” o powierzchni 230-300 metrów
- Dostęp do mediów czyli gaz, woda, kanalizacja, telefon a nawet internet. W przypadku ofert z www.szybko.pl widoczne jest, iż cena jest zdecydowanie wyższa w przypadku gdy dostępna jest kanalizacja (nie ma potrzeby instalowania szamba, własnej oczyszczalni ścieków, co obniża koszty inwestycji)
- Inne dodatkowe cechy działki, np. ogrodzenie

Kto decyduje się na budowę lub kupno domu? Czy grupa ta będzie rosnąć?

Od początku roku odnotowuje się rosnące zainteresowanie działkami i domami, jednak oceniając liczebność tej grupy należałoby stwierdzić, iż nie jest ona duża. Na budowę domu w dużych miastach i ich okolicach mogą sobie pozwolić ludzie dobrze i bardzo dobrze zarabiający. Kupno niewielkiego domu do 150 metrów w Warszawie to wydatek rzędu 700 000 złotych, a najpopularniejszy 250-300 metrowy dom to wydatek rzędu 1 200 000.

Nieco inaczej jest w małych miejscowościach, gdzie budowa domu jest jedyną możliwością posiadania własnego lokalu. W tym przypadku zazwyczaj nie mamy do czynienia z potrzebą kupowania działki, ponieważ jest ona odziedziczona, a sama inwestycja często jest finansowana przez co najmniej dwa pokolenia (rodzice i dzieci).

W 2007 i kolejnych latach prawdopodobne jest że liczba osób które zdecydują się na kupno działki i budowę domu wzrośnie. Przyczyny:

- Istnieje naturalna tendencja rozrastania się dużych miast w kierunku terenów i miejscowości podmiejskich. W Europie w okolicach dużych miast powstają przede wszystkim osiedla domów jednorodzinnych
- Szerszy dostęp do kredytów hipotecznych
- Budowa domu jest alternatywą dla kupna mieszkania. Koszt budowy domu w systemie gospodarczym czy też przez firmę budowlaną jest znacznie niższy niż koszt zakupu metra kwadratowego mieszkania. Istnieje też szansa otrzymania kredytu z dopłatą do odsetek

Ograniczeniem mogą być problemy związane z realizacją inwestycji czyli trudności ze znalezieniem wykonawców.

Na koniec trzeba zaznaczyć, iż w Polsce grupa osób, które budują własne domy zdecydowanie różni się poziomem zamożności od takiej grupy na zachodzie Europy czy w USA. Na zachodzie na dom stać ludzi bardzo zamożnych. W Polsce przede wszystkim w związku z relatywnie niskimi kosztami robocizny oraz gruntów domy budują ludzie zdecydowanie mniej majątni. Należy się spodziewać że w **długim okresie** wraz ze wzrostem kosztów budowy domu grupa ta będzie się zawężała

CENY DZIAŁEK

W tabelach znajdują się przykładowe ceny na bazie danych z serwisu www.szybko.pl. W przypadku działek bardzo trudno jest o podanie konkretnych danych. Tak duża rozbieżność w przypadku danych dotyczących miast wynika przede wszystkim z różnic lokalizacyjnych. Drugi czynnik decydujący o poziomie ceny to wielkość działki. W tym zestawieniu nie są brane pod uwagę

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

działki duże, powyżej 10 tys. metrów kwadratowych, które ze względu na wielkość nie są przeznaczane pod budownictwo jednorodzinne.

Tabela 15. Przykładowe ceny działek w I kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
WARSZAWA	od 50 do 1500
KRAKÓW	od 50 do 400
WROCLAW	od 50 do 300
GDAŃSK	od 30 do 200
POZNAŃ	od 25 do 300

Tabela 16. Przykładowe ceny działek w I kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Babice Stare	od 75 do 500
Błonie	od 25 do 200
Izabelin	od 200 do 470
Jablonna	od 75 do 300
Janki	od 50 do 200
Józefów	od 90 do 285
Komorów	od 50 do 600
Konstancin Jeziorna	od 100 do 750
Legionowo	od 30 do 260
Lesznowola	od 105 do 410
Łomianki	od 70 do 360
Magdalena	od 100 do 450
Marki	od 120 do 480
Milanówek	od 40 do 510
Otwock	od 35 do 300
Piaseczno	od 30 do 260

CENY DOMÓW

Są to dane podobnie jak w przypadku działek szacunkowe. Oznacza to że za taką cenę można kupić dom w danej lokalizacji. Można znaleźć oferty dużo droższe, ale także tańsze.

Tabela 17. Średnia cena domu o powierzchni do 150 metrów w I kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Warszawa	około 715 000

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

Wrocław	około 516 000
Kraków	około 588 000
Poznań	około 430 000

Tabela 18. Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w I kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Warszawa	około 1 230 000
Wrocław	około 750 000
Kraków	około 980 000
Poznań	około 690 000

Tabela 19. Średnia cena domu o powierzchni do 150 metrów w I kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Warszawa	około 715 000
woj. mazowieckie	około 350 000
miejsowości podwarszawskie	około 495 000

Tabela 20. Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w I kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Warszawa	około 1 230 000
woj. mazowieckie	około 630 000
miejsowości podwarszawskie	około 850 000

CZĘŚĆ III - WYNAJEM

SYTUACJA W NAJWIĘKSZCH POLSKICH MIASTACH

I kwartał 2007 to kolejny okres, kiedy rosły koszty wynajmu. W ciągu ostatnich 3 miesięcy we wszystkich analizowanych lokalizacjach wzrosły koszty wynajmu kawalerek oraz mieszkań 2 pokojowych. W przypadku mieszkań 3 pokojowych nieznacznie bo o 5,7% spadły ceny tylko w Krakowie. Koszty wynajmu dużych mieszkań 4 pokojowych są ponad 8% niższe w Krakowie i Poznaniu w porównaniu z IV kwartałem 2006. Pozostałe zaś miasta również odnotowały wzrosty.

Biorąc pod uwagę ciągle rosnące ceny mieszkań, tendencja wzrostu kosztów wynajmu jest zjawiskiem naturalnym i prawidłowym. Jest bardzo prawdopodobne, iż rosnące ceny mieszkań wyeliminują pewną grupę osób spośród kupujących i będą oni zmuszeni do wynajmu. W ten sposób nastąpi zwiększenie popytu. Na rynku wynajmu z pewnością nie będziemy jednak mieli do czynienia z luką podażową podobną do występującej na rynku kupna/sprzedaży. Oznacza to, że nie należy spodziewać się galopującego wzrostu cen najmu, ale można przewidywać stabilne kilkuprocentowe wzrosty w ciągu kwartału.

W I kwartale 2007 najbardziej wzrosły koszty wynajmu mieszkań 2 pokojowych: w Warszawie aż o 14,9%, w Katowicach o 14%, w Poznaniu o prawie 13%, w Gdańsku o 11%. Za kawalerki także trzeba zapłacić więcej niż w zeszłym roku. Najbardziej o 8,4% zdrożały czynsze w Katowicach, wzrosty rzędu 5% nastąpiły w Warszawie, Gdańsku i Poznaniu. W Krakowie i Wrocławiu miały miejsce identyczne wzrosty o 3,6%. W tym momencie już w 3 na 5 miastach koszty wynajmu kawalerki są wyższe niż tysiąc złotych. W przypadku mieszkań 1 i 2 pokojowych łatwo wyodrębnić 3 grupy cenowe: najdroższa Warszawa, 2 grupa to Wrocław i Kraków, 3 grupą są Gdańsk, Poznań i „doszusowujące” do nich Katowice. W przypadku mieszkań większych brak jest już tego typu proporcji i ceny są bardzo zróżnicowane. Na przykład wynajęcie mieszkania 4 pokojowego jest ponad 4 razy droższe w Warszawie niż w Katowicach.

Wśród najemców największą popularnością nadal cieszą się mieszkania dwu i jednopokojowe. Należy pamiętać, iż wszystkie analizowane przez nas miasta to duże ośrodki akademickie i znaczna część popytu jest generowana przez studentów. Początek roku to jeden z dwóch okresów, kiedy jest większe prawdopodobieństwo, że studenci będą poszukiwali mieszkań do wynajęcia. Być może stworzone przez nich zapotrzebowanie w jakimś stopniu wpłynęło na wzrost cen w ostatnim kwartale.

Tabela 21. Średnie ceny wynajmu mieszkań w I kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
WROCLAW	1 029	1 479	1 890	2 263
KRAKÓW	1 007	1 471	1 718	2 184
WARSZAWA	1 135	1 682	2 300	3 337
GDAŃSK	906	1 232	2 042	2 300
POZNAŃ	835	1 243	1 505	1 900
KATOWICE	838	1 174	1 333	1 622

Tabela 22. Średnia powierzchnia mieszkań wynajmowanych w I kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
WROCLAW	33	50	67	90
KRAKÓW	33	48	68	84
WARSZAWA	32	50	72	100
GDAŃSK	30	46	74	89
POZNAŃ	33	47	66	89
KATOWICE	30	46	66	101

DANE DOTYCZĄCE KOSZTÓW WYNAJMU W WARSZAWIE, KRAKOWIE, POZNANIU, GDAŃSKU, WROCLAWIU I KATOWICACH

WARSZAWA

I kwartał 2006 roku jest pierwszym okresem od dłuższego czasu, kiedy koszty wynajmu odnotowały tak duże wzrosty i to w przypadku wszystkich rodzajów nieruchomości. Najbardziej (procentowo) bo o prawie 15% i 218 złotych podrożał wynajem mieszkań 2 pokojowych. Za wynajęcie mieszkania 3 pokojowego trzeba zapłacić średnio o 252 złotych więcej (12,3%). Za 4 pokoje płacimy o 126 złotych więcej (3,9%) za kawalerki 56 złotych (5,2%). Na przestrzeni kwartału następowały pewne fluktuacje, jednak trend wzrostowy wydaje się stabilny i uzasadniony rosnącymi kosztami zakupu mieszkań.

Wzrosty cen nie nastąpiły jednak równomiernie we wszystkich dzielnicach. O ponad 30% czyli znacznie powyżej średniej wzrosły koszty wynajmu mieszkań w Wilanowie, zyskały także najpopularniejsze lokalizacje: Mokotów, gdzie mieszkania 2 pokojowe zdrożały o 28%, Centrum i Śródmieście, gdzie wynajęcie kawalerki i 2 pokoi jest droższe o ponad 20% niż w zeszłym roku. Najmniej bo zaledwie o 1 do 7% podniosły się koszty wynajmu mieszkań na Gocławiu i Tarchominie. Najdroższe w chwili obecnej są czynsze w dzielnicach centralnych: Centrum, Śródmieście, Mokotów, Ochota. Wynajmując 3 pokojowe mieszkanie na Mokotowie płacimy tyle, że stać by nas było na wynajęcie dwóch takich lokali na Białolece. Takie dysproporcje są świetnym dowodem na to jak ważna jest dla wynajmujących lokalizacja.

Tabela 23. Średnie ceny wynajmu mieszkań w I kwartale 2007 . Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
WARSZAWA	I	II	III
1-POKOJOWE	1 132	1 137	1 125
2-POKOJOWE	1 712	1 612	1 703
3-POKOJOWE	2 020	2 383	2 251
4-POKOJOWE	3 221	3 400	3 316

Tabela 24. Ceny wynajmu mieszkań w dzielnicach Warszawy w I kwartale 2007.
Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-POK.	2-POK.	3-POK.
Bielany	950	1 392	1 817
Białoleka	1 000	1 239	1 550
Bemowo	1 085	1 597	2 058
Centrum/Śródmieście	1 321	2 064	2 644
Gocław	1 235	1 513	1 770
Kabaty	1 347	2 000	2 150
Mokotów	1 182	2 047	3 079
Ochota	1 126	1 766	2 690
Praga Północ	957	1 304	1 700
Praga Południe	991	1 497	1 757
Targówek	983	1 300	1 625
Tarchomin	1 061	1 217	1 600
Ursus	875	1 650	1 800
Ursynów	1 269	1 706	2 135
Wilanów	1 200	1 650	2 570
Wola	1 036	1 550	2 109
Żoliborz	970	1 553	2 705

KRAKÓW

Kraków to specyficzne miasto, jeśli chodzi o rynek wynajmu mieszkań. Po pierwsze największe w Polsce miasto akademickie musi przyjąć i zapewnić mieszkanie kilkudziesięciu tysiącom młodych ludzi tu studiujących. Z drugiej strony, setki tysięcy corocznie odwiedzających Kraków turystów także potrzebują bazy noclegowej. Wiele mieszkań jest więc przeznaczonych na wynajem krótkookresowy, który może być ekonomicznie bardziej opłacalny od tradycyjnej formy. Zazwyczaj pod taki wynajem przeznaczone są mieszkania większe, minimum 2 pokojowe. Wymagane jest także aby prezentowały dobry standard techniczny, były wygodnie i estetycznie wykończone. Ogranicza to ilość dużych mieszkań dostępnych dla tradycyjnego wynajmu.

Wśród wynajmujących nadal największą popularnością cieszą się lokale 1 i 2 pokojowe i to właśnie koszty ich wynajmu wzrosły w ciągu 3 miesięcy najbardziej: kawalerki o ponad 100 złotych, dwóch pokoi o 89 złotych. Najtaniej w Krakowie można wynająć mieszkanie w dzielnicach Prokocim-Bieżanów i Czyżyny. Tylko tu za kawalerkę płaci się mniej niż 800 złotych miesięcznie. Obok Łagiewnik były to jedyne dzielnice, w których odnotowano wzrosty kosztów wynajmu mieszkań każdej wielkości. Tradycyjnie niedroga jest też Nowa Huta i Bieńczyce. W grupie najdroższych lokalizacji, także podobnie jak w poprzednich okresach znajdują się Stare Miasto, Zwierzyniec i Grzegórzki.

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

Tabela 25. Średnie ceny wynajmu mieszkań w I kwartale 2007 roku w Krakowie.
Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

KRAKÓW	I	II	III
1-POKOJOWE	989	965	1 093
2-POKOJOWE	1 320	1 380	1 467
3-POKOJOWE	1 659	1 681	1 818
4-POKOJOWE	2 134	2 290	2 560

Tabela 26. Ceny wynajmu mieszkań w dzielnicach Krakowa w I kwartale 2007.
Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-POK.	2-POK.	3-POK.
Stare Miasto	1 103	1 648	2 505
Grzegórzki	903	1 386	2 038
Prądnik Czerwony	860	1 358	1 734
Prądnik Biały	1 023	1 400	1 613
Łobzów	995	1 481	1 625
Bronowice	948	1 363	1 685
Zwierzyniec	842	1 645	2 073
Dębniki	1 077	1 430	1 991
Łagiewniki	900	1 390	1 470
Wola Duchacka	920	1 291	1 480
Prokocim-Bieżanów	796	1 153	1 403
Podgórze	870	1 283	1 423
Czyżyny	784	1 196	1 300
Miasteczko	807	1 264	1 442
Bieńczyce	850	1 078	1 259
Nowa Huta	800	984	1 263

WROCLAW

Już w IV kwartale 2006 koszty wynajmu mieszkań we Wrocławiu ukształtowały się na poziomie porównywalnym do krakowskiego. W tym momencie, aby wynająć mieszkanie we Wrocławiu, trzeba już dysponować większą gotówką niż w Krakowie. W wyniku ruchów cenowych, które miały miejsce na przestrzeni kwartału za wynajęcie kawalerki trzeba zapłacić o ponad 100 złotych więcej niż w grudniu, za 3 pokoje o 84 złote więcej a za 4 pokoje aż o 519 czyli 23% więcej. Spadły jedynie koszty wynajmu mieszkań 2 pokojowych, wydaje się jednak iż jest to zjawisko chwilowe i w kolejnym kwartale można spodziewać się powrotu ceny rzędu 1500 złotych miesięcznie.

Tabela 27. Średnie ceny wynajmu mieszkań we Wrocławiu w I kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
WROCLAW	I	II	III
1-POKOJOWE	1 013	967	1 180
2-POKOJOWE	1 460	1 446	1 454
3-POKOJOWE	2 023	2 069	1 853
4-POKOJOWE	2 938	2 800	2 750

POZNAŃ

Poznań jest w I kwartale 2007 niekwestionowanym liderem wzrostów cen kupna/sprzedaży mieszkań. Nie przełożyło się to dotychczas na stabilną tendencję wzrostu kosztów wynajmu mieszkań. W poniższej tabeli widać, iż znacząco wzrosły jedynie koszty wynajmu kawalerek, od grudnia 2006 aż o 30% czyli 227 złotych. W ciągu kwartału widoczny jest spadek kosztów wynajmu mieszkań 2 i 3 pokojowych. Sytuację tę można tłumaczyć fluktuacjami popytu. Styczeń jest bowiem miesiącem, kiedy część studentów zmienia mieszkania. Styczniowy skok cen w przypadku mieszkań 2 i 3 pokojowych można wytłumaczyć zapotrzebowaniem ze strony studentów, wśród których lokale 2 i 3 pokojowe są bardzo popularne. Spadek zaś do poziomu porównywalnego z końcem roku 2006 to efekt wygaśnięcia tego popytu.

Wydaje się, iż w ciągu najbliższych miesięcy powinniśmy mieć jednak do czynienia ze wzrostem stawek za wynajem mieszkań, który będzie następstwem znacznego wzrostu cen zakupu nieruchomości w Poznaniu.

Tabela 28. Średnie ceny wynajmu mieszkań w Poznaniu w I kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
POZNAŃ	I	II	III
1-POKOJOWE	840	861	979
2-POKOJOWE	1 315	1 272	1 147
3-POKOJOWE	1 585	1 471	1 377
4-POKOJOWE	1 918	2 023	1 892

KATOWICE, GDAŃSK

W Katowicach i Gdańsku w I kwartale 2007 mieliśmy do czynienia z porównywalną dynamiką wzrostu kosztów wynajmu mieszkań. Najwyższy procentowy wzrost miał miejsce w przypadku kawalerek w Gdańsku i wyniósł 16%. W realnych złotych jednak wyższe wzrosty nastąpiły w Katowicach. O 183 złote więcej niż w grudniu należy zapłacić za wynajem mieszkania 3 pokojowego, a o 142 za 2 pokojowego.

Tabela 29. Średnie ceny wynajmu mieszkań w Katowicach w I kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
KATOWICE	I	II	III
1-POKOJOWE	774	824	871

2-POKOJOWE	1 059	1 110	1 192
3-POKOJOWE	1 300	1 364	1 450
4-POKOJOWE	1 550	1 600	1 630

Tabela 30. Średnie ceny wynajmu mieszkań w Gdańsku w I kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
GDAŃSK	I	II	III
1-POKOJOWE	900	960	1 000
2-POKOJOWE	1 200	1 188	1 171
3-POKOJOWE	1 900	1 950	2 000

ANALIZA RENTOWNOŚCI INWESTYCJI W MIESZKANIA Z UWZGLĘDNIENIEM PRZYCHODÓW Z WYNAJMU

Nieruchomości lepsze niż akcje?

W symulacji założyliśmy że mieszkanie kupujemy na 10 lat po to by je wynajmować a potem sprzedać z zyskiem. Nieruchomość kupujemy w całości na kredyt w złotych oprocentowany stawką 5,3 proc. zaciągnięty na 20 lat. Koszty związane z zakupem (prowizja banku, notariusz, podatek) przyjęliśmy na poziomie 5 proc. W trakcie trwania inwestycji wartość nieruchomości rośnie o 100 proc. (a więc nieco ponad 7 proc. w skali roku). Po 10 latach sprzedajemy mieszkanie spłacając z przychodu resztę kredytu i inkasując zysk. Przez okres trwania inwestycji uzyskujemy dochody z wynajmu, które częściowo rekompensują koszty.

Naszym celem było zbliżenie się do rynkowych realiów, dlatego zakładamy, że przychód z wynajmu uzyskiwany jest średnio przez 10 miesięcy w roku. Przychód jest oczywiście opodatkowany (podatek płacimy ryczałtem). Jednocześnie zakładamy konieczność "odświeżenia" mieszkania – to wydatek rzędu 10 proc. początkowej wartości nieruchomości. I wreszcie, uwzględniamy konieczność płacenia przez właściciela mieszkania czynszu (przyjęliśmy poziom 8 zł za m.kw. mieszkania). Efektem tych założeń są określone przepływy pieniężne w każdym miesiącu trwania 10-letniej inwestycji.

Znając wysokość tych przepływów, ich kierunek (koszt lub dochód) oraz moment w którym następują możemy policzyć wewnętrzną stopę zwrotu z inwestycji w mieszkania na wynajem. Wewnętrzna stopa zwrotu (internal rate of return) jest podstawową miarą pozwalającą zmierzyć opłacalność przedsięwzięć inwestycyjnych. Bardzo ważną cechą IRR jest to, że uwzględnia moment w którym ponoszone są koszty czy uzyskiwane przychody. Wartość pieniądza maleje w czasie w efekcie bardziej opłaca się ponieść koszty możliwie późno (odraczać je w czasie) i jednocześnie przybliżyć moment uzyskania przychodów. Taka strategia jest możliwa dzięki wykorzystaniu kredytu hipotecznego z niskim wkładem własnym. Finansując nieruchomość w całości kredytem odraczamy w czasie ujemne przepływy finansowe.

Przeanalizujmy to na konkretnym przypadku. Rentowność inwestycji w 2-pokojowe mieszkania w Warszawie przy sfinansowaniu go w całości kredytem w złotych wyniosła 10,86 proc. Gdyby mieszkanie zostało kupione tylko w 80 procentach za pieniądze z kredytu a w 20 proc. za własne oszczędności inwestora wówczas wewnętrzna stopa zwrotu spada do 9,66 proc. W przypadku zakupu mieszkania w całości za gotówkę stopa zwrotu wynosi tylko 7,74 proc. Potencjalnie najwyższą rentowność uzyskamy finansując zakup kredytem we frankach szwajcarskich – w tym przypadku

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

byłoby to 13,99 proc. W poniższych tabelkach zaprezentowaliśmy jednak wyliczenia dla kredytów w złotych, by nie zwiększać zmiennych elementów w symulacji (w przypadku kredytu we frankach chodzi o kurs CHF/PLN – należałoby założyć że będzie na stałym poziomie w trakcie trwania lokaty).

Kluczowym elementem symulacji jest poziom wzrostu wartości nieruchomości. I rzeczywiście: każdy “mieszkaniowy inwestor” powinien brać pod uwagę przede wszystkim ten parametr. Dochody z wynajmu mają tylko na bieżąco “amortyzować” koszty. Spójrzmy ponownie na naszą symulację. Gdyby założyć pesymistyczne, że mieszkanie w Warszawie podrożeje w ciągu 10 lat nie o 100 ale tylko o 50 proc. wówczas stopa zwrotu spadnie z 10,86 proc. do 3,82 proc. Inwestycja w nieruchomości da zysk na poziomie lokaty bankowej. Gdyby natomiast założyć, że wzrost wartości wyniesie 100 proc. ale przez 10 lat nie będziemy mieszkania wynajmować wówczas rocznie zyskamy (przy tych założeniach) 4,61 proc. Spadek jest więc nieco niższy.

Zdecydowanie warto więc wykorzystywać kredyt jako narzędzie przy inwestowaniu w nieruchomości. Jeśli chcemy co miesiąc ponosić relatywnie niskie koszty wówczas warto zaciągnąć kredyt we frankach szwajcarskich na okres np. 30 lat. Kluczowy jest wybór nieruchomości o dużym potencjale wzrostu – pod uwagę należy wziąć technologię, wysokość budynku, rozkład mieszkania, a przede wszystkim lokalizację. W polskich warunkach można zakładać że inwestycja w nieruchomości pod wynajem przyniesie zysk rzędu 10-15 proc. rocznie – to znacznie więcej niż lokaty bankowe czy obligacje. Rynek akcji okresowo przynosi zyski znacznie wyższe jednak średniorocznie, w dłuższej perspektywie stopy zwrotu zbliżają się do 10 proc. Nieruchomości są więc bardzo atrakcyjną propozycją inwestycyjną. Dodatkowo jest to też jedyna inwestycja, w którą nie trzeba angażować własnych oszczędności, lecz tanio pożyczone pieniądze banku.

Tabela 31. Zależności pomiędzy ceną kupna a dochodami płynącymi z najmu mieszkania. I kwartał 2007. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”				
WARSZAWA	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
Średni metraż wynajmowanego mieszkania	32	50	72	100
Średnia cena m2 w zł	8 520	8 222	8 188	7 947
Wartość mieszkania	272 640	411 100	589 536	794 700
Roczne przychody z wynajmu	13 644	19 344	28 596	40 800
Miesięczne przychody z wynajmu	1 137	1 612	2 383	3 400
Roczna stopa zwrotu (IRR) - patrz komentarz	11.42%	10.86%	10.77%	10.92%

Tabela 32. Zależności pomiędzy ceną kupna a dochodami płynącymi z najmu mieszkania. I kwartał 2007. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”				
WROCŁAW	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
Średni metraż wynajmowanego mieszkania	33	50	67	90
Średnia cena m2 w zł	7 200	6 800	6 550	6 003
Wartość mieszkania	237 600	340 000	438 850	540 270
Roczne przychody z wynajmu	11 604	17 352	24 828	33 600
Miesięczne przychody z wynajmu	967	1 446	2 069	2 800
Roczna stopa zwrotu (IRR) - patrz komentarz	10.81%	10.99%	11.49%	11.83%

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

Tabela 33. Zależności pomiędzy ceną kupna a dochodami płynącymi z najmu mieszkania. I kwartał 2007.
Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”

KRAKÓW	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
Średni metraż wynajmowanego mieszkania	33	48	68	84
Średnia cena m2 w zł	8 046	7 740	7 551	6 920
Wartość mieszkania	265 518	371 520	513 468	581 280
Roczne przychody z wynajmu	11 580	16 560	20 172	27 480
Miesięczne przychody z wynajmu	965	1 380	1 681	2 290
Roczna stopa zwrotu (IRR) - patrz komentarz	10.29%	10.35%	9.47%	10.19%

Tabela 34. Zależności pomiędzy ceną kupna a dochodami płynącymi z najmu mieszkania. I kwartał 2007.
Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”

GDAŃSK	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
Średni metraż wynajmowanego mieszkania	30	46	74	89
Średnia cena m2 w zł	6 350	5 434	5 479	5 432
Wartość mieszkania	190 500	249 964	405 446	483 448
Roczne przychody z wynajmu	10 872	14 784	24 504	27 600
Miesięczne przychody z wynajmu	906	1 232	2 042	2 300
Roczna stopa zwrotu (IRR) - patrz komentarz	11.73%	11.53%	11.50%	10.86%

Tabela 35. Zależności pomiędzy ceną kupna a dochodami płynącymi z najmu mieszkania. I kwartał 2007.
Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”

POZNAŃ	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
Średni metraż wynajmowanego mieszkania	33	47	66	89
Średnia cena m2 w zł	5 976	5 938	5 280	4 504
Wartość mieszkania	197 208	279 086	348 480	400 856
Roczne przychody z wynajmu	10 020	14 916	18 060	22 800
Miesięczne przychody z wynajmu	835	1 243	1 505	1 900
Roczna stopa zwrotu (IRR) - patrz komentarz	10.56%	10.95%	10.30%	10.27%

Tabela 36. Zależności pomiędzy ceną kupna a dochodami płynącymi z najmu mieszkania. I kwartał 2007.
Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”

KATOWICE	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
-----------------	---------------	---------------	---------------	---------------

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

Średni metraż wynajmowanego mieszkania	30	46	66	101
Średnia cena m2 w zł	3585	3371	3300	3204
Wartość mieszkania	107 550	155 066	217 800	323 604
Roczne przychody z wynajmu	10 056	14 088	15 996	19 464
Miesięczne przychody z wynajmu	838	1 174	1 333	1 622
Roczna stopa zwrotu (IRR) - patrz komentarz	15.4%	14.5%	11.4%	9.2%

CZĘŚĆ IV - POKOJE, STANCJE

ANALIZA SYTUACJI W NAJWIĘKSZYCH POLSKICH MIASTACH

Prezentowane poniżej dane powstały na bazie 3057 ogłoszeń zamieszczonych w serwisie www.szybko.pl w ciągu ostatnich trzech miesięcy. Obecnie można tam znaleźć ponad 1600 ofert z całej Polski, nie starszych niż 28 dni. Dominują jednak ogłoszenia z ośrodków akademickich, czyli Warszawy, Krakowa, Poznania i Wrocławia. Baza ogłoszeń pokoi i stancji do wynajęcia www.szybko.pl to największy w Polsce zbiór tego typu ofert. Aby jeszcze szybciej dotrzeć do studentów od lutego 2007 ogłoszenia z www.szybko.pl można także znaleźć w największym polskim serwisie dla studentów www.studentnews.pl.

Wynajem stancji i pokoi to bardzo niewielka część rynku obrotu nieruchomości. Dodatkowo większość transakcji ma miejsce nieoficjalnie i nie jest nigdzie rejestrowane, choć nie musi to oznaczać, że są to transakcje nielegalne. Duża część ogłoszeń serwisu [szybko.pl](http://www.szybko.pl) dotyczy podnajmu części mieszkania, wynajętego wcześniej od właścicieli. Wynika to z faktu, iż w ostatnim czasie studenci szukają mieszkań i współlokatorów głównie przez internet. W [szybko.pl](http://www.szybko.pl) istnieje specjalna baza, która służy poszukiwaniom współlokatorów a nawet osób z którymi wspólnie rozpocznie się poszukiwanie właściwego lokum.

Ceny pokoi do wynajęcia są ściśle skorelowane z kosztami wynajmu mieszkań, ale w znacznej mierze są efektem rynkowej gry podaży i popytu. Koszty wynajmu mieszkań zaczęły powoli rosnąć już w IV kwartale 2006, I kwartał 2007 był pierwszym od dłuższego czasu okresem, kiedy odnotowano wzrosty kosztów wynajmu we wszystkich analizowanych lokalizacjach. Wydaje się iż koszty wynajmu pokoi nie zdążyły jeszcze zareagować na te podwyżki. Dodatkowo popyt w pierwszych miesiącach roku, a zapewne także w II kwartale był i będzie niewielki. Kwartał zakończył się więc spadkami, choć nieznacznymi, kosztów wynajmu pokoi we Wrocławiu o 5,3%, w Katowicach o 8%. W Krakowie i Poznaniu ceny właściwie się nie zmieniły (spadek o 1 złoty w porównaniu z grudniem). Wyższe o 7,3% są koszty wynajmu pokoju w Warszawie i o prawie 3% w Gdańsku. Należy się spodziewać, że ze względu na wzrost kosztów wynajmu mieszkań w najbliższym czasie wzrosną także koszty wynajmu pokoi i stancji.

W dalszej części raportu przedstawiona została analiza sytuacji w poszczególnych aglomeracjach.

Tabela 37. Koszt wynajmu pokoju w największych polskich miastach. I kwartał 2007. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”			
	I	II	III
WROCLAW	425	452	428
KRAKÓW	472	438	466
WARSZAWA	504	533	534
GDAŃSK	400	412	400
POZNAŃ	394	400	375
KATOWICE	320	338	306

WARSZAWA

Po spadku kosztów wynajmu, który nastąpił w listopadzie i grudniu, w styczniu, lutym i marcu ceny wzrosły o nieco ponad 7%. Na koniec marca średnia cena w Warszawie wynosiła 534 złote i była wyższa od ceny zanotowanej w szczycie sezonu, czyli w październiku 2006. W I kwartale mieliśmy do czynienia tylko z jednym znaczącym spadkiem kosztów wynajmu. O ponad 30% zmalały czynsze na Bródnie i jest to jedyna dzielnica w Warszawie, gdzie pokój można wynająć za mniej niż 400 złotych. Naturalne jest że ceny wynajmu stacji są skorelowane z cenami kupna a także wynajmu mieszkań w tej sytuacji najtańsze są pokoje w dzielnicach peryferyjnych: Ursus, Targówek, Tarchomin. Prym nadal wiodą Kabaty, gdzie cena jest wyższa o 12% od najdroższego we wszystkich innych zestawieniach cenowych Centrum i Śródmieścia. W pozostałych dzielnicach ceny są stosunkowo wyrównane.

Tabela 38. Koszty wynajmu pokoju w Warszawie. I kwartał 2007. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”	
Warszawa	Cena pokoju
Bemowo	457
Bielany	487
Bródno	352
Centrum/Śródmieście	551
Gołław	500
Kabaty	620
Mokotów	508
Ochota	550
Praga Północ	434
Praga Południe	476
Tarchomin	450
Targówek	434
Ursus	428
Ursynów	538
Wilanów	543
Włochy	475
Wola	490
Żoliborz	507

KRAKÓW

W marcu koszt wynajmu pokoju w Krakowie, po kilkuprocentowych zmianach w ciągu kwartału, ukształtował się na poziomie niemal identycznym jak w grudniu i wyniósł 466 złotych. Podobnie jak w Warszawie tylko w jednej dzielnicy można znaleźć pokój tańszy niż 400 złotych. Niewiele drożej jest w Nowej Hucie, Bieżczycach, Mistrzejowicach. Zdecydowanie najdroższą lokalizacją w Krakowie jest Stare Miasto. 605 złotych za pokój to aż 30% więcej niż średnia i jest to ewidentnie efekt prestiżu i popularności jaką cieszy się krakowskie Stare Miasto.

Tabela 39. Koszty wynajmu pokoju w Krakowie I kwartał 2007. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”	
Kraków	Cena pokoju
Stare Miasto	605
Grzegórzki	537
Prądnik Czerwony	482
Prądnik Biały	545
Łobzów	519
Bronowice	383
Zwierzyniec	483
Dębniki	552
Łagiewniki	505
Wola Duchacka	501
Prokocim-Bieżanów	502
Podgórze	488
Czyżyny	462
Mistrzejowice	415
Bieńczyce	420
Nowa Huta	400

WROCLAW

We Wrocławiu ceny wynajmu pokoi zachowywały się jak na huśtawce: w styczniu spadły, w lutym wróciły do poziomu z grudnia by ostatecznie wylądować na poziomie 428 złotych za pokój. Wahania te są oczywiście stosunkowo niewielkie, wynoszą zaledwie kilkanaście złotych, ale ważne jest że nie odnotowano tu jeszcze tendencji wzrostu cen, która byłaby w pełni uzasadniona wzrostem cen kupna/sprzedaży i kosztów wynajmu mieszkań. Koszty wynajmu pokoju w najpopularniejszych dzielnicach Wrocławia, czyli Śródmieściu, na Starym Mieście, w Centrum i Krzykach pozostały na niemal niezmiennym poziomie w stosunku do poprzedniego kwartału. W górę o 21%, czyli 70 złotych poszybowały koszty wynajmu w dzielnicy Psie Pole. W związku z tym, iż popyt w najbliższych miesiącach będzie minimalny nie należy spodziewać się gwałtownych zmian cen. Wydaje się jednak że w okresie największego boomu na pokoje, czyli w sierpniu i wrześniu możemy spodziewać się wzrostu kosztów wynajmu.

Tabela 40. Koszty wynajmu pokoju we Wrocławiu I kwartał 2007. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”	
Wrocław	Cena pokoju
Centrum	425
Fabryczna	491
Krzyki	468

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

Psie Pole	390
Stare Miasto	465
Śródmieście	417

POZNAŃ

W Poznaniu koszty wynajmu pokoi wzrosły nieznacznie w styczniu i lutym, by w marcu wrócić do poziomu z końca roku 2006. Średnia cena za pokój w tym momencie wynosi 375 złotych i taniej można wynająć pokój jedynie w Katowicach. Warto zauważyć znaczne wzrosty kosztów wynajmu pokoju w dzielnicach: Nowe Miasto, Piątkowo i Łazarz. W poprzednim kwartale można było tam znaleźć pokój za cenę porównywalną do średniej. Teraz wszystkie te dzielnice są już droższe niż średnia dla Poznania.

Tabela 41. Koszty wynajmu pokoju w Poznaniu I kwartał 2007. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”	
Poznań	Cena pokoju
Centrum	389
Górczyn	350
Grunwald	406
Jeżyce	374
Łazarz	389
Nowe Miasto	432
Piątkowo	424
Solacz	425
Stare Miasto	412
Wilda	381
Winogrody	375