

RAPORT SZYBKO.PL I EXPANDERA

ANALIZA WTÓRNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI



WARSZAWA, KRAKÓW, GDAŃSK,
POZNAŃ, WROCŁAW, KATOWICE,

II 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.

II KWARTAŁ 2007

Część I – Rynek kredytów hipotecznych w I kwartale 2007

1. Oprocentowanie kredytów hipotecznych. Ranking.

Część II – „Obrót nieruchomościami na rynku wtórnym”

1. Sytuacja w największych polskich miastach
 - Ważne wydarzenia z rynku nieruchomości. II kwartał 2007
2. Szczegółowe dane dotyczące Warszawy, Krakowa, Gdańska, Wrocławia, Poznania oraz Katowic
3. Domy i działki – sytuacja w II kwartale 2007
 - Ceny domów
 - Działki budowlane
4. Ceny nieruchomości w Warszawie na tle innych stolic europejskich

Część III – Inwestowanie w nieruchomości

1. Biurowiec w portfelu

Część IV – „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 V – „Pokoje, stancje”

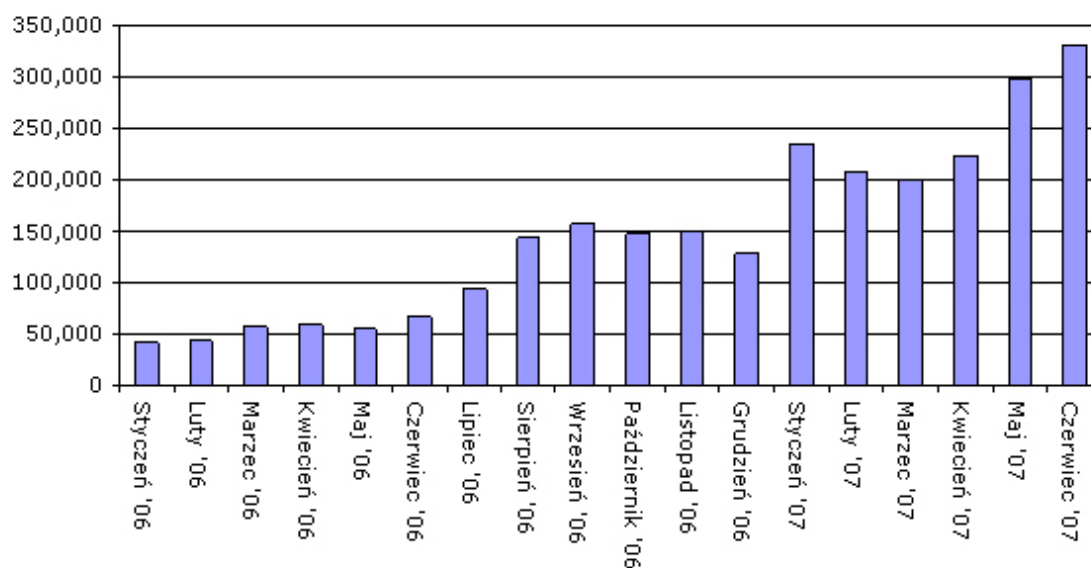
1. Analiza sytuacji w największych polskich miastach

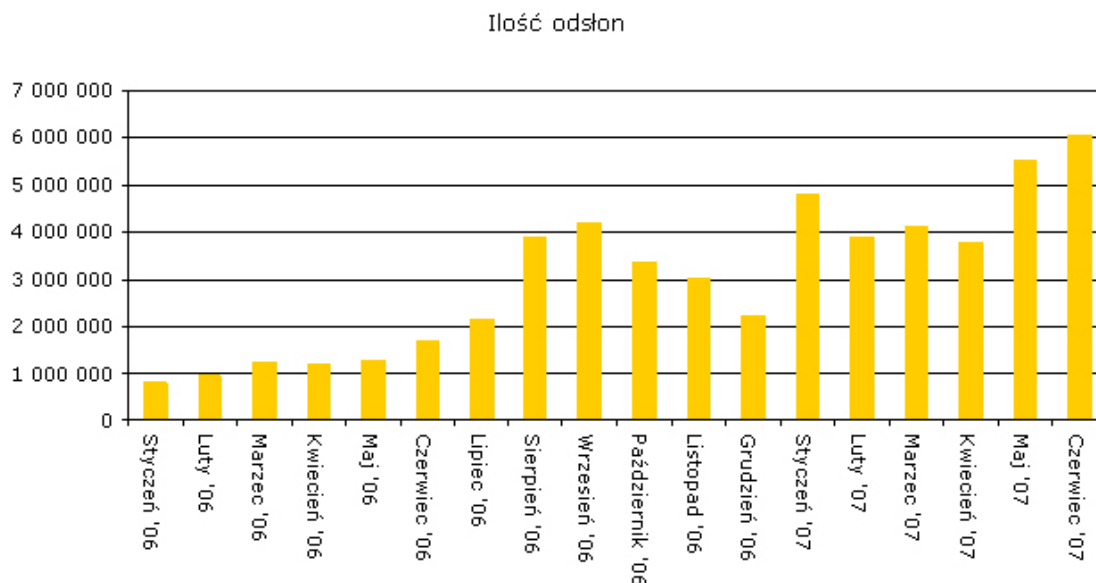
WPROWADZENIE

W niespełna 3 lata, dzięki największej dynamice wzrostu, wprowadzaniu innowacyjnych dla polskiego rynku rozwiązań, serwis nieruchomości www.szybko.pl znalazł się w czołówce serwisów branży budowlanej. Szybko.pl oferuje 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 z kwietnia 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. W porównaniu z analogicznym okresem zeszłego roku liczba osób odwiedzających stronę wzrosła ponad siedmiokrotnie. Każdego miesiąca odnotowujemy na stronie już ponad 700 000 wizyt, czyli można powiedzieć, że w ciągu 30 dni szybko.pl odwiedza połowa mieszkańców Warszawy – oczywiście jest to tylko przerośnięta, ponieważ serwis ma zasięg ogólnopolski. Według opinii naszych użytkowników serwis należy do najskuteczniejszych w swojej branży. Dynamikę rozwoju w ostatnim okresie obrazują poniższe wykresy.

Ilość użytkowników





W II kwartale 2007 po raz kolejny wprowadzone zostały innowacyjne rozwiązania, mające służyć naszym użytkownikom. Tym razem jako pierwsi udostępniliśmy użytkownikom Szybko.pl możliwość wyszukiwania miejsc i obiektów na satelitarnych mapach google. Także w szybko.pl, dzięki zastosowaniu nowoczesnej technologii przekazywania danych RSS, powstał dział „wiadomości z rynku nieruchomości”. Jest to niepowtarzalny zbiór informacji pochodzących z największych polskich i zagranicznych mediów, dostępny w jednym miejscu.

INFROMACJE O RAPORCIE SZYBKO.PL

Ponad 30 000 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 siódmą edycją „Raportu Szybko.pl”. Raport jest każdorazowo tworzony na podstawie danych archiwizowanych w serwisie, w przypadku II kwartału 2007 bazą do jego powstania było 22 767 ogłoszeń z całej Polski i jest to o 37% więcej niż w poprzednim kwartale, co jest kolejnym dowodem na niesłychanie dynamiczny rozwój serwisu Szybko.pl.

Przy tworzeniu kolejnych edycji Raportu będziemy kontynuować współpracę z największą w Polsce firmą doradztwa finansowego Expander. Analitycy Expandera wzbogacili Raport o sekcję dotyczącą kredytów hipotecznych, analizę zdolności kredytowej polskiej rodziny, analizę rentowności inwestycji w mieszkanie pod wynajem oraz prezentację możliwości inwestowania na rynku nieruchomości.

Wierzimy, że przekazane poniżej informacje będą dla Państwa niezwykle użyteczne jako źródło wiedzy na temat rynku nieruchomości. „Raport Szybko.pl i Expandera” 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 sposobów inwestowania w nieruchomości jest Paweł Majtkowski, analityk produktów finansowych 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 | ✓ Dziennik Polski |
| ✓ Rzeczpospolita | ✓ Manager Magazine |
| ✓ Gazeta Prawna | ✓ TVN 24 |
| ✓ Parkiet | ✓ TVP 1 |
| ✓ Puls Biznesu | ✓ POLSAT |
| ✓ Program Trzeci Polskiego Radia | ✓ TV Biznes |
| ✓ Słowo Polskie Gazeta Wrocławska | ✓ Serwisy internetowe: onet.pl,
Money.pl, Egospodarka,
Muratorplus.pl, Bankier.pl, rnw.pl |

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



Szanowni Państwo,

Drzewa nie rosną do nieba. To samo można powiedzieć o cenach nieruchomości. W ostatnich miesiącach ceny rosły wolniej, a w niektórych miastach nawet przejściowo spadały. Nie oznacza to jednak zmiany trendu na rynku. W najbliższych latach można oczekiwać dalszego, stabilnego wzrostu cen mieszkań w tempie 10-15 proc. rocznie. Inwestowanie w nieruchomości nadal jest dobrym pomysłem. Choćby dlatego, że kontynuacja hossy na giełdzie stoi pod znakiem zapytania. Jako doradcy finansowi zawsze zalecamy dywersyfikację portfela - także portfela nieruchomości. Nie wystarczy kupić mieszkanie we Wrocławiu. Warto zaangażować swoje środki na innych segmentach rynku nieruchomości, a także w innych regionach geograficznych. Samodzielnie inwestowanie np. w biurowce czy centra handlowe może być jednak trudne lub wręcz niemożliwe. Bardzo trudne może być również lokowanie środków w innych regionach świata. Expander umożliwił to swoim klientom wprowadzając kilka tygodni temu unikalny produkt inwestycyjny - Top Nieruchomości. Dzięki niemu, klienci Expandera ulokowali ponad 15 mln zł na europejskim i japońskim rynku nieruchomości, unikając jednocześnie podatku od zysków kapitałowych. Z pewnością w ofercie naszej firmy pojawią się wkrótce kolejne tego typu oferty. Więcej informacji o inwestowaniu w nieruchomości - a także wiele innych ciekawych analiz i zestawień znajdą Państwa w kolejnym wydaniu Raportu Szybko.pl i Expandera.

Zapraszam do lektury!

Zapraszam!

Małgorzata Zbierada

Prezes Expander Sp. z o.o.

CZĘŚĆ I – RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH W II KWARTALE 2007

OPROCENTOWANIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH. RANKING

Oprocentowanie kredytów hipotecznych na dzień 21.06.2007 Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
	PLN	Zmiana w ciągu kwartału *	CHF	Zmiana w ciągu kwartału *
BGŻ	5.76%	0.29%	4.57%	0.27%
BOŚ	5.48%	0.24%	4.24%	0.35%
BPH	5.40%	0.29%	3.91%	0.27%
BZ WBK	5.73%	0.00%	4.49%	-0.15%
Deutsche Bank PBC	5.74%	0.23%	3.47%	-0.32%
Dom	8.34%	0.26%	4.05%	0.46%
Fortis Bank	5.61%	0.10%	3.63%	0.01%
GE Money Bank	5.60%	0.07%	3.60%	-0.15%
ING Bank Śląski	5.42%	0.32%		
Invest-Bank	6.26%	0.22%		
Kredyt Bank	5.34%	0.00%	3.87%	-0.60%
Lukas Bank	5.64%	0.21%	3.79%	0.21%
mBank	5.50%	0.04%	3.77%	0.34%
Millennium	5.34%	-0.61%	3.70%	0.25%
MultiBank	5.60%	0.12%	3.57%	0.22%
Nordea Bank	5.46%	0.15%	3.67%	0.28%
Pekao	5.27%	0.43%		
PKO BP	5.80%	0.32%	4.21%	0.47%
Polbank	5.76%	0.20%	3.77%	0.37%
Raiffeisen Bank	5.65%	0.00%	3.90%	0.30%
Santander Consumer Bank	5.80%	0.29%	4.55%	0.00%
średnia	5.74%	0.15%	3.93%	0.14%
* stawki na dzień 21.06.2007, zmiana w pkt proc. w relacji do oprocentowań obowiązujących 29.03.2007				

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. Jak widać w drugim kwartale wzrosły koszty zarówno kredytów we frankach

szwajcarskich i złotych. Wzrost ten dla obu walut ma podobną wartość: dla CHF – 0,14%, dla PLN – 0,15%.

Wzrost oprocentowania kredytów w badanym okresie to przede wszystkim wynik podwyżek stóp procentowych przez banki centralne. Rada Polityki Pieniężnej podniosła stopy o 0,25% w kwietniu, natomiast szwajcarski bank centralny zrobił to samo w czerwcu tego roku. Jednak oprocentowanie kredytów jest zależne od stóp rynkowych, dlatego podwyżka oprocentowania kredytów nie nastąpiła skokowo, lecz ewolucyjnie. Rynek już wcześniej przewidywał wzrost stóp, dlatego część tego wzrostu została już „skonsumowana” w pierwszym kwartale tego roku. Niektóre z banków, które aktualizują swoje oprocentowanie co kwartał, wciąż jeszcze nie zrobiły tego po podwyżce stóp i wyróżniają się w naszym zestawianiu „pozytywnie” na tle konkurencji. Jednak i one podniosą oprocentowanie w następnym kwartale.

W najbliższym czasie rynek spodziewa się kolejnych podwyżek stóp – szwajcarskiej o 0,25% do końca roku, oraz polskiej o 0,5%. To odbije się na dalszym wzroście oprocentowania kredytów w III i IV kwartale 2007.

CZĘŚĆ II - OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI NA RYNKU WTÓRNYM

SYTUACJA W NAJWIĘKSZYCH POLSKICH MIASTACH

Mimo iż II kwartał 2007 zakończył się wzrostem średnich cen mieszkań na rynku wtórnym, to jednak wyróżnia się na tle ostatnich kilkunastu miesięcy. Po raz pierwszy od półtora roku odnotowano spadki cen: we Wrocławiu – w maju o 2%, w Krakowie w maju o 0,3% i w czerwcu o 1,8%. W rezultacie w stosunku do końca I kwartału średnia cena metra kwadratowego mieszkania we Wrocławiu wzrosła jedynie o 0,57% i wynosi obecnie 7 015. W Krakowie cena zmieniła się o 1,55% in plus i to w rezultacie wysokiego wzrostu, który nastąpił w kwietniu. Porównanie z II kwartałem 2006 roku, który był rekordowy jeśli chodzi o tempo wzrostu cen, wskazuje na wyraźne wyhamowanie cen w 3 najdroższych polskich aglomeracjach. W Gdańsku ceny w II kwartale 2007 rosły w tempie porównywalnym z zeszłorocznym. Poznań, który wśród „wielkiej piątki” jest obecnie liderem wzrostów i odnotował w ostatnim kwartale skok cen rzędu 11,5%, a więc dwukrotnie więcej niż w analogicznym czasie w 2006 roku. Wyhamowanie cen na poziomie 7 tysięcy we Wrocławiu i 8 tys. w Krakowie wskazuje, iż jest to poziom, który znacznie ograniczył popyt. Można przewidywać, że podobnie zachowają się średnie ceny w Poznaniu i Gdańsku: ustabilizują się po osiągnięciu pułapu około 7 tysięcy. Na tym tle wyróżnia się Warszawa i Sopot. W przypadku Warszawy jest to stosunkowo oczywiste: cena należy do najwyższych w kraju ze względu na największe możliwości kupujących, choć i tu znajdujemy się już blisko poziomu cen, przy którym fala popytu zostanie mocno ograniczona. Jeszcze inaczej wygląda sytuacja w Sopocie. Średnia cena metra kwadratowego mieszkania rzędu 10 935 złotych może zaskakiwać – jest to o ponad 2 tysiące więcej niż w Warszawie! Tradycyjnie przywoływana mała podaż w stosunku do popytu jest tu dodatkowo stymulowana elitarnością i ekskluzywnością miejsca. Sopot można w pewnym sensie przyrównać do najlepszych i najbardziej prestiżowych dzielnic Warszawy czy Krakowa. W tym wypadku cena nie jest dla kupujących pierwszorzędnym czynnikiem decydującym o dokonaniu transakcji. Wręcz odwrotnie: posiadanie nieruchomości w Sopocie lub innym polskim kurorcie, np. w Zakopanem świadczą o statusie i pozycji właściciela.

W analizie pojawiają się kolejne nowe miasta: Olsztyn i Opole i nie są to bynajmniej lokalizacje należące do grupy najtańszych. W Olsztynie za metr mieszkania na rynku wtórnym płaci się średnio 5409 złotych i jest to 15% więcej niż w Łodzi i prawie 30% więcej niż w Katowicach. Nie jest to zaskakujące, jeśli weźmie się pod uwagę fakt iż Olsztyn to obok Białegostoku największe miasto w regionie północo-wschodnim, duży ośrodek akademicki, do tego pięknie położony wśród jezior i lasów. W Opolu średnia cena metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym w II kwartale 2007 wynosi 4 314 złotych i jest porównywalna z cenami w aglomeracji katowickiej, ale już daleko jej do cen wrocławskich.

Obserwując tendencję stabilizacji cen w pierwszej trójce nie warto tracić z oczu reszty Polski, a tu nadal królują wzrosty. Najbardziej bo o 26% wzrosły ceny we wspomnianym już Sopocie, na drugim miejscu jest Łódź ze wzrostem 16%, w Gdyni ceny wzrosły o 13%, w Szczecinie o 8%, a w Toruniu o 6%. **W kwestii tempa wzrostu cen w II kwartale, mieszkania ustąpiły miejsca domom i działkom budowlanym.** Zagadnienie to jest omówione szerzej w dalszej części Raportu.

Tabela 1. Porównanie dynamiki cen w II kwartale 2006 i 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	II kwartał 2006	II kwartał 2007
Warszawa	17,00%	4,00%
Kraków	33,00%	1,55%
Wrocław	19,50%	0,57%
Gdańsk	9,36%	8,64%

Poznań	5,83%	11,52%
--------	-------	--------

Tabela 2. Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (w zł). II kwartał 2007 Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

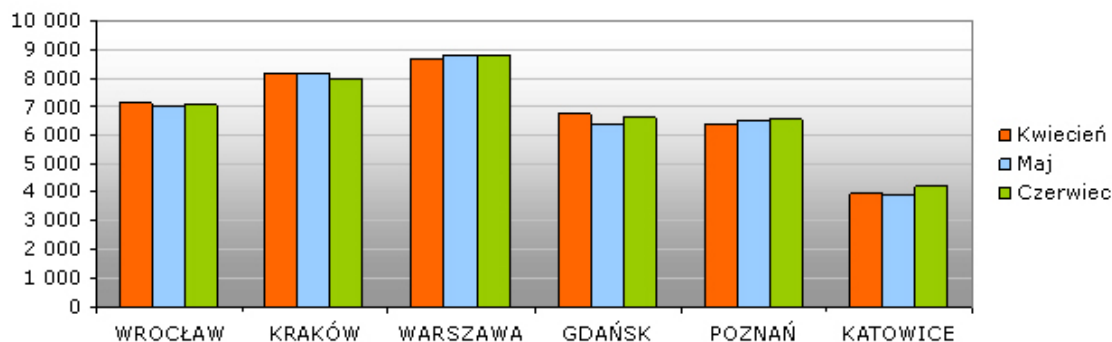
	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	GDAŃSK	POZNAŃ	KATOWICE
Kwiecień	7 101	8 175	8 705	6 760	6 353	3 967
Maj	6 954	8 153	8 829	6 363	6 468	3 879
Czerwiec	7 015	8 005	8 809	6 598	6 552	4 188

Tabela 3. Cena metra kwadratowego mieszkania w II kwartale 2007 w złotych. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

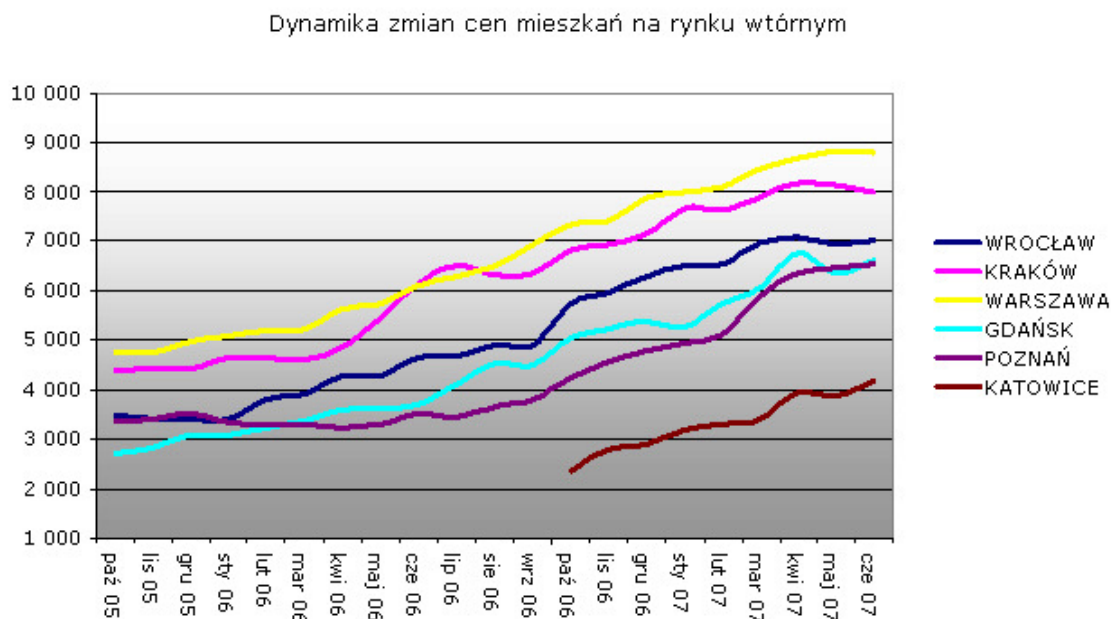
	I kwartał 2007	II kwartał 2007
Łódź	4 074	4 728
Gdynia	5 907	6 666
Sopot	8 660	10 935
Szczecin	4 733	5 111
Toruń	3 830	4 067
Olsztyn		5 409
Opole		4 314

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

Zmiana ceny metra kwadratowego mieszkania w II kwartale 2007



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



Ważne wydarzenia z rynku nieruchomości. II kwartał 2007

Kwiecień 2007 był szczególnie ważnym miesiącem z punktu widzenia branży budowlanej a także rynku nieruchomości. Nie wyniknie to z wyjątkowo wysokich wzrostów średnich cen, ale z faktu jak organizacja Euro 2012 wpłynie na rynek. Trudno zanegować, iż najbliższe 5 lat będzie gorącym okresem dla sektora budowlanego. Jednym z najczęściej stawianych pytań jest „czy zdążymy z budową”? Jak na tym tle wygląda budownictwo mieszkaniowe? Jak wiadomo głównym problemem polskiego rynku jest niedobór mieszkań, a zaangażowanie przeważającej części potencjału w budowę dróg, obiektów sportowych, zaplecza hotelowego itp. nie daje szans na intensyfikację w budownictwie mieszkaniowym. Dodatkowo pogłębi się problem niedoborów wykwalifikowanej siły roboczej i materiałów budowlanych oraz ich rosnące ceny.

Sejm uchwalił a prezydent już podpisał nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Najistotniejszą poprawką, z punktu widzenia wpływu na ceny nieruchomości, dotyczy możliwości wykupu przez lokatorów mieszkań spółdzielczych, po spłaceniu nominalnej kwoty kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na budowę nieruchomości i umorzonego przez państwo w latach 70. i 80. spółdzielcy uzyskają własnościowe prawo do lokalu. Będą to koszty rzędu kilkuset złotych za mieszkanie, a więc w przeliczeniu na metry kwadratowe kwoty zatrważająco niewielkie w porównaniu z cenami rynkowymi. Szacuje się że ustawa będzie dotyczyła około 900 tys. mieszkań. W obrocie na rynku wtórnym może pojawić się pewna ich część. Trudno jednak oszacować jak duża. Poza tym nawet jeśli, spółdzielcy będą chcieli sprzedać uzyskane w ten sposób mieszkania i zrealizować pokaźny zysk, będą musieli zakupić w to miejsce inną nieruchomość.

Uzgodniona, choć jeszcze nie uchwalona, została definicja „budownictwa społecznego”, która pozwoli na utrzymanie niższej 7% stawki VAT na mieszkania do 120 metrów kwadratowych i domy do 220 metrów (tylko budowane przez deweloperów) – o czym donosimy

„nomem omen” co najmniej 5 raz (pierwszy raz 15 miesięcy temu). Definicja nie będzie miała zastosowania do nieruchomości budowanych w „systemie gospodarczym”, czyli samodzielnie przez inwestorów indywidualnych.

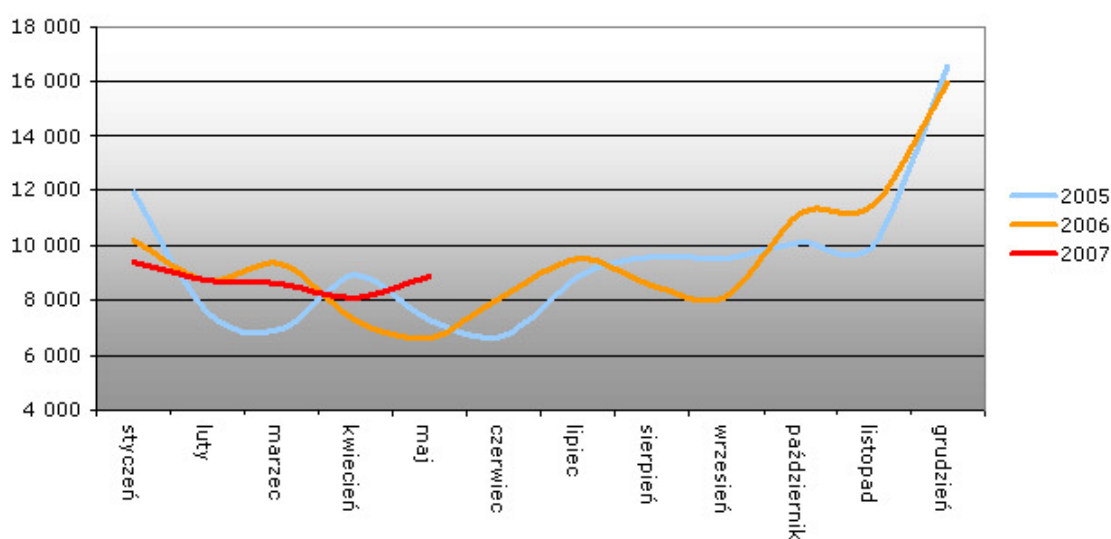
Na początku czerwca rząd powołał specjalną komisję, która ma „walczyć z drożyzną” (cytat) w budownictwie, o czym poinformował nas ustami wiceministra Przemysława Gosiewskiego. Mimo mojego stosunkowo młodego wieku i braku wielu wspomnień i doświadczeń z Polski peerelowskiej, aż nadto czuć tu klimat Polskich Kronik Filmowych, które informowały jak wiele władza robi dla Polaków. Szczęśliwie jednak obecna sytuacja jest diametralnie różna: polską gospodarką rządzi obecnie wolny rynek i używając przerośni to on ustala ceny. Rząd ma oczywiście pewien wpływ na to co się dzieje na rynku poprzez regulacje podatkowe. I to właśnie w tej materii ma szerokie pole do popisu. Jeśli udałoby się choćby czasowo obniżyć podatki na materiały i usługi budowlane, dodatkowo zmniejszyć podatkowe obciążenia płac, moglibyśmy liczyć na spadki cen i intensyfikację w branży budowlanej.

Nadal oczekujemy na ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie pojawia się kilka rozwiązań, za pomocą których rząd ma zamiar regulować podaż gruntów pod budownictwo. Pierwszym jest przymusowa renta planistyczna, czyli opłata na rzecz gminy, jeśli po ustaleniu przez nią planów zagospodarowania przestrzennego wzrośnie wartość działki. Renta wynosiłaby 25% wzrostu wartości działki. Drugie rozwiązanie to specjalny podatek dla właścicieli działek budowlanych (z ustalonymi warunkami zabudowy) jeśli nie będą budować nieruchomości w ciągu 3-4 lat od momentu zakupu działki. Podatek ten płacony byłby rokrocznie na rzecz gminy aż do momentu rozpoczęcia budowy.

Więcej bieżących informacji na temat rynku nieruchomości znajdziecie Państwo w dziale „wiadomości” serwisu www.szybko.pl.

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

Ilość lokali mieszkalnych oddawanych do użytku w latach 2005, 2006 i 2007



SZCZEGÓLNE DANE DOTYCZĄCE WARSZAWY, KRAKOWA, GDAŃSKA, POZNANIA I WROCŁAWIA

WARSZAWA

Średnia cena metra kwadratowego na rynku wtórnym w czerwcu 2007 wyniosła 8 809 złotych i było to o 4% czyli 340 złotych więcej niż na koniec I kwartału. Mimo iż jest to znaczne zwolnienie tempa, to i tak średnia cena w Warszawie jest o 10% wyższa niż w Krakowie i ponad 25% w porównaniu z Wrocławiem. Warszawa podobnie jak inne europejskie stolicy zdecydowanie wyróżnia się poziomem cen na tle reszty kraju. Jednak nawet w stolicy w czerwcu średnia cena spadła nieznacznie, bo o 20 złotych. W miesiącach wakacyjnych w związku ze zjawiskiem sezonowości, czyli spadkiem popytu i mniejszą liczbą transakcji, można spodziewać się dalszego zahamowania i nawet nieznacznych spadków średnich cen. Jednak jesień i koniec roku mogą przynieść kolejne kilkuprocentowe wzrosty cen. Główna przyczyna możliwych podwyżek cen pozostaje niezmienna – niewystarczająca podaż mieszkań. Z najnowszych danych o ilości wydanych pozwoleń na budowę wynika, iż w 2008 i 2009 mamy szansę na wybudowanie większej liczby budynków mieszkalnych. W najbliższych miesiącach nie można jednak liczyć na zmiany, a ostatnie dane GUS pokazują, iż w 2007 powstanie najprawdopodobniej porównywalna liczba mieszkań co w zeszłym roku.

Porównanie kwartalnych cen mieszkań o różnej wielkości pokazuje, że najbardziej w Warszawie wzrosły średnie ceny kawalerek: o ponad 8%, czyli 728 złotych! W tym momencie za metr kawalerki w Warszawie trzeba zapłacić średnio 9348 złotych, a przecież są dzielnice w których ceny znacznie odbiegają od średniej. W Centrum jest to 12 000 za metr, w Śródmieściu 11 719 na Mokotowie ponad 10 000. Fakt iż właśnie w przypadku kawalerek ceny wzrosły najbardziej to efekt wzrostu zainteresowania mieszkaniem 1 pokojowymi. Aby móc myśleć o kupieniu w 100% na kredyt mieszkania 2 pokojowego, wartego średnio 440 000, trzeba dysponować dochodami rzędu 4 tysięcy netto. Jeden pokój w niezłej lokalizacji to wydatek rzędu 300 000 złotych, tym samym dostępny szerszej grupie osób.

Choć finalnie cena na rynku wtórnym dla całej Warszawy zmieniła się nieznacznie, to w poszczególnych jej dzielnicach mieliśmy do czynienia ze swego rodzaju huśtawką, która jednak zakończyła się wzrostem cen we wszystkich lokalizacjach z wyjątkiem Bródna. Najpoważniejsze zmiany in plus miały miejsce w kwietniu: na przykład średnia cena w Centrum i Śródmieściu osiągnęła niemal poziom 12 tysięcy za metr kwadratowy. Najwięcej bo o 7,8% wzrosła cena na Gocławiu, o 6,6% na Ursynowie, 6,3% na Mokotowie. Wspomniana wcześniej huśtawka: górą-dół lub dół-góra dominowała w maju i w czerwcu, w rezultacie jednak we wszystkich dzielnicach ceny w czerwcu były wyższe niż w marcu. Choć najwyższy wzrost 12,7% miał miejsce w przypadku jednej z najtańszych dzielnic czyli Targówka, to także na znacznie droższych od średniej Kabatach ceny wzrosły o prawie 11%, na Ursynowie o 8,2%, Wilanowie 7,6%. Poza Targówkiem jeszcze tylko dwie dzielnice zanotowały nieprzerwane, comiesięczne wzrosty cen i były to Praga Południe i Saska Kępa. Praga i Saska Kępa jako jej część mogą liczyć na poważne inwestycje w infrastrukturę związane z Euro 2012. Już wkrótce zlikwidowane zostanie targowisko na Stadionie Dziesięciolecia, co zwiększy atrakcyjność tych miejsc, a osoby posiadające tam mieszkania mogą liczyć na dalszy wzrost ich cen.

Tabela 4. Warszawa – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym. II kwartał 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"					
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	32	49	65	93	128
średnia cena m ² w zł	9 348	8 901	8 496	8 453	8 156

Tabela 5. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Warszawy w zł II kwartał 2007 Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”

	IV	V	VI
Bemowo	7 949	8 643	8 415
Bielany	8 646	9 036	8 689
Bródno	7 246	7 505	7 394
Centrum/Śródmieście	11 941	11 518	11 594
Gocław	7 808	7 535	7 409
Kabaty	9648	9 476	10 125
Mokotów	10 397	9 938	10 049
Ochota	9 475	9 996	9 656
Praga Północ	7 456	7 815	8 012
Praga Południe	7 995	8 250	8 327
Saska Kępa	9 298	9 590	9 843
Tarchomin	7 431	7 909	7 838
Ursus	7 873	7 820	8 121
Ursynów	9 303	9 156	9 442
Wilanów	7 970	8 500	9 028
Włochy	8 163	7 929	8 599
Wola	8 837	8 994	8 962
Żoliborz	9 478	9 411	9 653
Natolin	9 146	9 017	9 066
Targówek	7 544	7 636	8 199

KRAKÓW

W II kwartale tego roku średnia cena metra kwadratowego mieszkania w Krakowie wzrosła o 1,55%, co jest zaledwie jedną dwudziestą drugą zeszlatorocznego wzrostu. De facto ceny wrosły jedynie w kwietniu, a już w maju i czerwcu spadały odpowiednio o 0,27% i 1,82%. Cena w czerwcu była o 122 złote wyższa niż w marcu, ale już średnia czerwcową jest niższa od kwietniowej aż o 170 złotych. Korekty nastąpiły w momencie kiedy średnia cena przekroczyła 8 tysięcy za metr. W czerwcu średnia cena ukształtowała się na poziomie 8 005 złotych i dane z kolejnych miesięcy potwierdzą czy jest to cena przy której popyt równoważy się z podażą.

Podobnie jak w przypadku Warszawy także w Krakowie najbardziej, bo o 6% wzrosły ceny kawalerek. Średnia cena mieszkań dużych 4 pokojowych spadła o 4%, a cena 3 pokojowych wzrosła o 1% czyli poniżej średniej dla całego miasta. Można wnioskować iż także w stolicy Małopolski zwiększył się popyt na kawalerki, ponieważ są one w zasięgu możliwości finansowych czyli zdolności kredytowych największej grupy osób.

W większości dzielnic Krakowa średnia cena metra kwadratowego na rynku wtórnym wzrosła. Jedynymi wyjątkami są Bieńczyce i Łagiewniki. Najwyższy wzrost, ponad 10%, nastąpił w przypadku Prokocimia-Bieżanowa. Nie jest to jednak zaskakujące, ponieważ w poprzednim kwartale cena tam była najniższa.

Tabela 6. Kraków – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	30	48	64	85
średnia cena m ² w zł	8 612	8 356	7 823	7 171

Tabela 7. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Krakowa w II kwartale 2007 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Kraków	II kwartał 2007
Stare Miasto	11 472
Grzegórzki	8 987
Prądnik Czerwony	7 621
Prądnik Biały	7 930
Łobzów	9 206
Bronowice	8 516
Zwierzyniec	9 775
Dębniki	8 683
Łagiewniki	7 273
Podgórze	7 278
Wola Duchacka	6 514
Prokocim-Bieżanów	6 740
Czyżyny	6 387
Mistrzejowice	6 475
Bieńczyce	6 706
Nowa Huta	6 451

GDAŃSK

W Gdańsku w II kwartale wzrost cen utrzymał się na poziomie porównywalnym z poprzednim kwartałem, tzn.: ceny wzrosły o 8,64%, podczas gdy w I kwartale o 12,99%. Od początku roku daje to ponad 22%, czyli 1 223 złote. W chwili obecnej za metr mieszkania na rynku wtórnym trzeba zapłacić około 6 600 złotych.

Podobnie jak w analizowanych wcześniej miastach najwyższe średnie ceny osiągają kawalerki, ale w przeciwieństwie do Warszawy i Krakowa w ostatnim kwartale zyskały one najmniej w porównaniu z mieszkaniami 2, 3 i 4 pokojowymi, bo 8%, podczas gdy 2 i 4 pokojowe zdrożały o 11% a 3 pokojowe 16%. Wynika to z faktu iż ceny metra kwadratowego są tu jednak o ponad 1 200 złotych niższe niż w Krakowie i w związku z tym potencjalni nabywcy mogą kierować się preferencjami a nie głównie możliwościami finansowymi zdeterminowanymi zdolnością kredytową.

W ciągu kwartału wzrosły ceny we wszystkich dzielnicach Gdańska, jednak rozbieżność w wysokości wzrostów jest wyjątkowo duża. W najdroższych do tej pory dzielnicach Oliwii i Orunii ceny są wyższe o 1%, podczas gdy we Wrzeszczu, Osowej czy Pieckach o ponad 20%. W chwili obecnej tylko w dwóch gdańskich lokalizacjach można kupić metr kwadratowy za mniej niż 6 tysięcy za metr i są to dzielnice Siedlce i Chełm.

Tabela 8. Gdańsk – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
Gdańsk	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	32	45	65	85
średnia cena m ² w zł	7 031	6 768	6 473	5 918

Tabela 9. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Gdańska w II kwartale 2007 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Gdańsk	II kwartał 2007
Brzeźno	6 899
Chełm	5 952
Oliwa	6 768
Orunia	6 046
Osowa	6 000
Piecki	6 359
Przymorze	6 992
Siedlce	5 992
Śródmieście	7 937
Suchanino	6 264
Wrzeszcz	6 669
Zaspa	6 513
Żabianka	6 778

WROCLAW

We Wrocławiu w II kwartale 2007 ceny okazały się być najbardziej stabilne spośród analizowanych w Raporcie miast. W ciągu 3 miesięcy wzrosły o 40 złotych – zaledwie - w porównaniu z 19,5% wzrostem w analogicznym kwartale 2006 roku. W przypadku Wrocławia utrzymuje się tendencja najwyższego wzrostu cen mieszkań dużych: 4 pokojowe zdrożały o 6% podczas gdy 2 i 3 pokojowe w ciągu kwartału zyskały na wartości mieszkania o 1%, a kawalerki o 2%.

W dwóch spośród 5 analizowanych dzielnic: na Krzykach i w Śródmieściu średnie ceny wzrosły nieznacznie odpowiednio o 3 i 7%, na Starym Mieście i Psim Polu spadły o 8 i 1%.

Tabela 10. Wrocław – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	32	49	67	90
średnia cena m2 w zł	7 791	7 137	6 594	6 520

Tabela 11. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Wrocławia w II kwartale 2007 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Wrocław	II kwartał 2007
Fabryczna	6 458
Krzyki	7 174
Psie Pole	6 512
Stare Miasto	7 898
Śródmieście	7 249

POZNAŃ

W „wielkiej piątce” Poznań pozostaje liderem wzrostu cen, choć 11,5% wzrost w II kwartale to zaledwie połowa przyrostu z I kwartału. Cena z czerwca 6 552 złotych za metr jest na poziomie porównywalnym z gdańskim. Mieszkania 1 i 2 pokojowe zyskały na wartości po 13% i nadal średnia cena metra kawalerki i dwupokojowego jest niemal identyczna. Ceny w dzielnicach Poznania wzrosły od 2 do 38%. Najmniej w dzielnicy Sołacz, najbardziej w Górczynie. Właśnie Górczyn i Chartowo są jedynymi dzielnicami Gdańska, gdzie metr kwadratowy jest tańszy niż 6 tysięcy. W ostatnim kwartale po wysokim 29% wzroście cena na Starym Mieście przekroczyła 7 tysięcy za metr i de facto bliżej jej w tym momencie do poziomu 8 tysięcy.

Tabela 12. Poznań – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	34	47	66	92
średnia cena m ² w zł	6 727	6 722	6 402	5 399

Tabela 13. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Poznania w II kwartale 2007 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Poznań	II kwartał 2007
Centrum	6 294
Chartowo	5 102
Górczyn	5 733
Grunwald	6 185
Jeżyce	6 447
Łazarz	6 056
Nowe Miasto	6 544
Piątkowo	6 433
Rataje	6 293
Sołacz	6 244
Stare Miasto	7 735
Wilda	6 346
Winiary	6 224
Winogrody	6 287

DOMY I DZIAŁKI – SYTUACJA W II KWARTALE 2007**CENY DOMÓW**

Zgodnie z przewidywaniami, silnym trendem na rynku nieruchomości w II kwartale 2007, był wzrost zainteresowania działkami budowlanymi, a także gotowymi domami z rynku wtórnego.

Pomimo lekkiego wyhamowania cen mieszkań, dla osób poszukujących lokali o dużym metrażu, zakup używanego domu a także jego budowa mogą być atrakcyjną alternatywą.

Zwiększony popyt spowodował, iż ceny domów bynajmniej nie stoją w miejscu. W Krakowie średnie ceny domów o powierzchni do 150 metrów kwadratowych wzrosły o około 3,7%. Największy skok zanotował Poznań, gdzie za taki sam dom trzeba zapłacić już o 100 tysięcy więcej niż w poprzednim kwartale. Nie zmieniły się natomiast ceny w Warszawie i Wrocławiu.

Może to być związane z faktem, iż są to zazwyczaj domy typu „bliźniak” lub w zabudowie szeregowej, z mikroskopijnymi działkami. Tego typu nieruchomości nie są w centrum zainteresowania kupujących. Dodatkowo oferta jest bardzo ograniczona, co oznacza iż tak naprawdę nie ma w czym wybierać, a przecież kupując własny dom myślimy przede wszystkim o zwiększeniu komfortu życia.

Tabela 14. Średnia cena domu o powierzchni do 150 metrów w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Warszawa	około 715 000
Wrocław	około 516 000
Kraków	około 610 000
Poznań	około 530 000

Tabela 15. Średnia cena domu o powierzchni do 150 metrów w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Warszawa	około 715 000
woj. mazowieckie	około 410 000
miejsowości podwarszawskie	około 600 000

Jak wyglądają zależności pomiędzy cenami mieszkań i domów? Dysponując kwotą ok. 715 tysięcy – czyli wartością ok. 70 metrowego mieszkania na Mokotowie, Ochocie lub Kabatach, możemy rozglądać się za domem o powierzchni do 150 metrów w Warszawie. 715 tysięcy to średnia cena niewielkiego domu na terenie Warszawy, przy czym zazwyczaj są to części bliźniaków, szeregówek o powierzchni około 100 -110 metrów kwadratowych i nie są to najatrakcyjniejsze lokalizacje. Natomiast „już” za 600 tysięcy – wartość 50-cio metrowego mieszkania w Centrum stolicy - możemy rozglądać się za 150 metrowym domem w jednej z podstołecznych miejscowości. Niewielkie domy zlokalizowane pod Warszawą zanotowały jeden z najwyższych w skali kraju wskaźników wzrostu wartości: nieco ponad 21%, czyli średnio o 100 tysięcy złotych w ciągu 3 miesięcy. Należałoby określić powód tak wysokiego wzrostu ceny pod Warszawą, przy jednoczesnym braku zmian w stolicy. Po pierwsze poziom wyjściowy był mocno zróżnicowany. W I kwartale 2007 mały domek pod Warszawą można było znaleźć za niecałe 500 tysięcy, czyli o 220 tysięcy mniej niż w granicach miasta. W przypadku takich aglomeracji jak Warszawa nie jest wykluczone, iż dojazd spoza granic miasta będzie szybszy niż w jego granicach. Dodatkowo większość nowych inwestycji tego typu (osiedla „szeregówek”, domków jednorodzinnych) jest zlokalizowanych w miejscowościach podwarszawskich, a więc domy są nowsze, szerzej dostępne niż w granicach stolicy – co oznacza większy wybór, a dodatkowo są usytuowane na większych działkach. W Warszawie natomiast stanowią dość wąską ofertę, często są to domy sprzed kilkadziesiąt lat, wymagające niejednokrotnie gruntownych remontów. Właśnie popularność i stały rozwój infrastruktury w podwarszawskich miejscowościach powoduje tak duży skok cen domów.

Tabela 16. Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Warszawa	około 1 700 000
Wrocław	około 860 000
Kraków	około 1 100 000
Poznań	około 850 000

Jeszcze inaczej wygląda sytuacja najbardziej popularnych domów o powierzchni 230 do 300 m². W ich przypadku mamy do czynienia ze znacznymi wzrostami cen w przypadku wszystkich dużych miast. Na przestrzeni całego kraju, w ostatnim kwartale, najbardziej zdrożały rezydencje warszawskie – o prawie pół miliona co oznacza 38% więcej w porównaniu do I kwartału 2007

roku. O 160 tysięcy więcej trzeba zapłacić za dom w Poznaniu, nieco mniejszy skok o 110 tysięcy zanotował Wrocław. W Krakowie za dom, który jest spełnieniem oczekiwań większości Polaków, w II kwartale 2007 trzeba zapłacić o 120 tysięcy więcej niż na początku roku. 38% wzrost cen w Warszawie, 23% w Poznaniu, 15% we Wrocławiu i 12% w Krakowie to liczby, które brzmią jak „deja vu” – galopujące ceny nieruchomości z 2006. Jednak w tym przypadku górna granica możliwości finansowych kupujących pojawi się znacznie szybciej niż w przypadku mieszkań.

Już teraz warto przyjrzeć się tym możliwościom. Kogo stać na kupno gotowego domu? Przy założeniu, że 4 osobowa Rodzina chce sfinansować zakup domu w całości z kredytu, musi posiadać w zależności od miejsca zamieszkania następujące dochody.

W Warszawie zakup domu do 150 metrów, który kosztuje około 715 tysięcy można sfinansować w 100% kredytem, jeśli posiadamy miesięczne dochody netto rzędu 7 480 złotych. Przy zakupie dużego domu 230-300 metrów dochody te muszą wynosić 17 630 złotych. W Krakowie 150 metrowy dom kosztuje 610 tysięcy i żeby sfinansować go w całości kredytem 4 osobowa Rodzina powinna mieć dochody netto w wysokości 4 738 miesięcznie, na duży dom za 1 100 000 wymagany jest dochód 8 500 netto. W Poznaniu te proporcje to 4270 i 6600, a we Wrocławiu 4 200 i 6 650. Mimo iż dość oczywisty jest fakt, że na domy stać osoby zamożne, powyższe dane doskonale obrazują tę sytuację, a dalszy wzrost cen będzie tę grupę osób ograniczać w szybkim tempie.

Inne analogie do wtórnego rynku mieszkań nie są już tak oczywiste. Wprawdzie pierwsze miejsca w rankingu zajmują Warszawa i Kraków, ale już na trzecim ex quo znajdują się Wrocław i Poznań. W przypadku cen mieszkań dysproporcje te były i są zdecydowanie bardziej znaczące.

Wartym zauważenia jest fakt, iż ceny w miastach wojewódzkich są kilkukrotnie wyższe niż na terenie województwa, przy założeniu że wykluczamy z obliczeń stolicę województwa. Świetnie oddaje to sytuację na rynku nieruchomości, gdzie największe aglomeracje są swego rodzaju enklawami, wyspami na tle reszty kraju.

Tabela 17. Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"		
	I KWARTAŁ 2007	II KWARTAŁ 2007
Warszawa	około 1 230 000	około 1 700 000
Wrocław	około 750 000	około 860 000
Kraków	około 980 000	około 1 100 000
Poznań	około 690 000	około 850 000

Tabela 18. Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Warszawa	około 1 700 000
woj. mazowieckie	około 613 000
miejsowości podwarszawskie	około 1 000 000

Tabela 19. Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Kraków	około 1 100 000
woj. małopolskie	około 600 000

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

Poznań	około 850 000
woj. wielkopolskie	około 600 000

Tabela 21. Średnia cena domu o powierzchni od 230 do 300 metrów w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Wrocław	około 860 000
woj. dolnośląskie	około 440 000

DZIAŁKI BUDOWLANE

Ponieważ dom jest często spełnieniem marzeń i aspiracji trudno zdecydować się na zakup gotowego z rynku wtórnego. Wiele osób decyduje się na samodzielną budowę. Jest to swego rodzaju gwarancja, iż dom będzie spełniał wymogi i oczekiwania mieszkańców, ale także co nie mniej ważne może być korzystniejsze kosztowo niż zakup gotowej nieruchomości. Na początek – kupno działki.

Od jakiegoś czasu widać wyraźne zainteresowanie działkami budowlanymi – w serwisie nieruchomości www.szybko.pl spośród 3339 ogłoszeń sprzedaży działek, ponad 2/3 ofert jest opisanych jako działka budowlana. Nadal bardziej opłaca się zakup gruntu i wybudowanie na nim własnego domu o powierzchni ok. 200 m², niż kupno mieszkania w centrum Warszawy. Jednak wraz ze wzrostem zainteresowania, wzrastają też ceny... I to nie tylko gotowych domów, ale także ziemi. Już teraz postawienie domu w atrakcyjnej lokalizacji nie jest łatwe, a co oczywiste grunty to zasoby ograniczone. Jeśli ustalone zostaną nowe plany zagospodarowania przestrzennego, podaż działek może chwilowo wzrosnąć, ale zawsze istnieje moment wyczerpania zasobów gruntów.

W Warszawie ceny działek, które w I kwartale 2007 roku wahały się w przedziale od 50 do 1500 PLN za m², w II kwartale podrożały dwukrotnie i w tej chwili przedział ten obejmuje kwoty od 100 do 3000 PLN za m². Podobnie sytuacja ma się również w innych miastach Polski dręczonych gorączką cen nieruchomości. Na podstawie ogłoszeń zebranych w Szybko.pl można wykazać, że w Krakowie górna średnia cena metra kwadratowego skoczyła z 400 do 1000 PLN. Również Poznań zanotował podwojenie cen – skok z 300 do 600 PLN. Największy skok spośród piątki czołowych miast Polski odnotował Wrocław – tam w I kwartale średnie ceny zamykały się w przedziale od 50 do 300 PLN, natomiast już w II kwartale wyliczenia wskazały nowy, momentami ponad trzykrotnie wyższy przedział – od 70 do 1000 PLN za metr kwadratowy! W stolicy Dolnego Śląska skok ten jednak można tłumaczyć również dużym zainteresowaniem obcego kapitału tym regionem. Wrocław jest obecnie najdynamiczniej rozwijającym się miastem w Polsce, więc tego typu wzrosty są naturalnym następstwem dynamicznego rozwoju.

Poniższe ceny są wyliczone na podstawie ogłoszeń o sprzedaży działek budowlanych poniżej 5000 m² w www.szybko.pl

Tabela 22. Przykładowe ceny działek w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"		średnia cena metra kwadratowego	średni metraż działki
WARSZAWA	od 100 do 3000	886	1 875
KRAKÓW	od 100 do 1000	326	2 106
WROCLAW	od 70 do 1000	278	2 488
GDANSK	od 60 do 300	160	1 230
POZNAŃ	od 40 do 600	260	1 617

Ponieważ przedziały cenowe analizowanych przez Szybko.pl działek są dość duże, pozwoliliśmy sobie na uśrednienie cen z każdego miasta, oraz uśrednienie metrażu przeciętnej działki. Już na pierwszy rzut oka można zauważyć, że najdroższy jest metr kwadratowy gruntu w Warszawie. Średnio 886 PLN za metr kwadratowy, to prawie 3 razy więcej niż w drugim na liście Krakowie. Jednocześnie działki sprzedawane w Warszawie są przeciętnie mniejsze od krakowskich czy wrocławskich. Wiąże się to z brakiem gruntów pod inwestycje w granicach miasta, oraz dużym popytem na działki budowlane. Spośród „wielkiej piątki” najniższą ceną za metr kwadratowy gruntu może pochwalić się Gdańsk – 160 za m², to niemal pięć i pół razy mniej niż w Warszawie, i 2 razy mniej niż w Krakowie. Tam też w porównaniu do I kwartału zanotowaliśmy najniższy (w zestawieniu z innymi miastami) wzrost cen: wprawdzie dolna średnia podwoiła się, to jednak górna granica wzrosła „jedynie” o 50%. Sytuacja taka wynikać może z tego, iż spora część Gdańska jest objęta planami zagospodarowania przestrzennego, co gwarantuje podaż działek budowlanych.

Okolice Warszawy

Podobnie jak w przypadku cen mieszkań Warszawa wiodzie prym w Polsce także w przypadku cen działek budowlanych. W związku z tym ogromnym zainteresowaniem cieszą się miejscowości ościenne, gdzie działkę można kupić nie tylko w bardziej atrakcyjnej cenie, ale także swobodniej decydować o jej innych cechach. Jeśli w samej Warszawie ceny działek zaczynają się od około 100 złotych za metr, to w promieniu 30 km można znaleźć oferty za 30 złotych w Błoniach, w Otwocku za 35, w popularnym Piasecznie 45 złotych za metr. W ciągu kwartału ceny nie zmieniły się tu tak drastycznie jak w obrębie miasta. W miejscowościach, gdzie już w I kwartale były one drogie w II kwartale pozostały na porównywalnym poziomie, np.: w Konstancinie Jeziorna, w Izabelinie, Komorowie. Zgodnie z zasadą przenoszenia się popytu w miejsca gdzie jest taniej, najbardziej wzrosły ceny w takich miejscowościach jak: Józefów z 285 do 400 złotych, Łomianki z 360 do 600, Piaseczno z 240 do 400. Co więcej wzrosły górne granice cenowe, a więc działki bardziej atrakcyjne z punktu widzenia kupujących.

Tabela 23. Przykładowe ceny działek w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Babice Stare	od 75 do 600
Błonie	od 30 do 200
Izabelin	od 200 do 470
Jabłonna	od 130 do 360
Józefów	od 90 do 400
Komorów	od 50 do 600
Konstancin Jeziorna	od 100 do 750
Legionowo	od 100 do 300
Lesznowola	od 130 do 410
Łomianki	od 95 do 600
Magdalenka	od 180 do 530
Marki	od 200 do 530
Milanówek	od 150 do 510
Otwock	od 35 do 300
Piaseczno	od 45 do 400

Ceny nieruchomości w Warszawie na tle innych stolic europejskich

Po szaleńczym galopie cen, który miał miejsce w zeszłym roku, w 2007 roku ceny w stolicy wzrosły do końca czerwca o 11,5% w porównaniu z grudniem 2006. Średnia cena z czerwca to 8 809 złotych. W najdroższych dzielnicach jest ona jednak znacznie wyższa: w Centrum i Śródmieściu przekroczyła 11 500 złotych za metr. Nadal aktualne jest pytanie o granice wzrostu. Ostatecznym ograniczeniem są możliwości finansowe i dlatego interesująca jest analiza porównawcza cen w stolicach europejskich, oczywiście z uwzględnieniem poziomu siły nabywczej w poszczególnych krajach.

W tabeli znajdują się przykłady cen mieszkań z Berlina, Madrytu, Pragi, Paryża i Dublinia. Z bezpośredniego porównania cen nominalnych wynika iż Warszawa jest najdroższą stolicą w regionie Europy Centralnej, jeśli chodzi o średnie ceny nieruchomości. W centrum Berlina mieszkanie można kupić za mniej niż 2 tysiące Euro za metr kwadratowy. W Pradze jest to około 2 200 Euro, choć mieszkanie w pobliżu hradczańskiego zamku osiąga cenę ponad dwukrotnie wyższą. Jest to jednak efekt elitarności, wyjątkowości okolicy i bardzo niewielkiej podaży mieszkań w tym miejscu. W Warszawie średnia cena metra kwadratowego w Centrum i Śródmieściu oscyluje w okolicach 3 tysięcy Euro, i są to kwoty o około 20% niższe niż w Madrycie. Jeśli zechcielibyśmy przedstawić ranking cen nominalnych poczynając od najtańszej stolicy a kończąc na najdroższej, bez uwzględniania różnic w sile nabywczej mieszkańców wyglądałby on następująco: najtańszy Berlin, następnie Praga, Warszawa, Madryt, Paryż i Dublin. Zestawienie takie ulegnie jednak poważnemu przewartościowaniu, jeśli uwzględnimy różnice w dochodach i cenach pomiędzy analizowanymi lokalizacjami. Porównanie takie jest możliwe dzięki danym Eurostatu, który stworzył wskaźnik pozwalający na ocenę różnic w sile nabywczej w poszczególnych państwach Unii Europejskiej: Purchasing Power Standard (PPS). Wskaźnik oparty jest na dochodzie narodowym brutto w przeliczeniu na mieszkańca. Dla 25 krajów Unii Europejskiej wynosi 100 i jest to pułap w stosunku do którego porównywane są wszystkie kraje. Jeśli w Czechach w 2006 roku wynosił on 77,3, oznacza iż siła nabywcza Czechów jest o 22,7 punkty niższa niż średnia unijna i aż o 65 punktów niż Irlandii. W poniższej tabeli znajduje się wysokość PPS w 2005, 2006 roku oraz prognoza dla 2007. Z danych wynika iż Polacy mają najmniejsze możliwości spośród 6 państw, gdzie porównujemy ceny nieruchomości, co więcej niższy wskaźnik PPS w Unii osiągają jedynie Bułgaria i Rumunia.. Jak więc będzie wyglądał ranking jeśli uwzględnimy możliwości finansowe mieszkańców poszczególnych państw?

Najtańszy pozostaje Berlin, gdzie poza tym iż ceny nominalnie są znacznie niższe od pozostałych miast, siła nabywcza Niemców w 2006 roku była o 12,3 punktów wyższa niż średnia europejska. Na drugim miejscu znajdują się Czechy, ale już na trzecim zmiana: na miejsce Polski wchodzi Hiszpania i Madryt, który w zestawieniu cen nominalnych zajmował 4 miejsce, jednak siła nabywcza Hiszpanów jest o 90% wyższa niż Polaków, a różnica w poziomie cen nie była aż tak duża. Czwarte miejsce zajmuje Warszawa. Wśród analizowanych stolic droższe są jedynie mieszkania w Dublinie i Paryżu (najdroższe w Paryżu).

Powyższa analiza dowodzi iż mieszkania w Warszawie należą do jednych z najdroższych w Europie. Tak drastyczna różnica pomiędzy Warszawą i Berlinem po raz kolejny dowodzi, iż głównym problemem w naszym przypadku jest daleko niewystarczająca podaż mieszkań. Berlin jest bowiem przykładem sytuacji diametralnie różnej. Fakt iż w latach 90-tych był największym placem budowy w Europie, inwestycje w infrastrukturę i budownictwo mieszkaniowe sprawiły, że mieszkania są tam zdecydowanie łatwiej dostępne i to zarówno w dosłownym tego słowa znaczeniu, czyli jako nieruchomości gotowe do kupienia i jako dobro na które może sobie pozwolić większość pracujących Berlińczyków.

Tabela 24. Ceny mieszkań w wybranych stolicach europejskich. Źródło Raport Szybko.pl i Expandera.					
MIASTO	Dzielnica	Ilość pokoi	Cena Euro	Metraż	Cena metra

Berlin	Charlottenburg	3	125 000	61	2 049
	Charlottenburg	2	89 900	52	1 729
	Prenzlauer Berg	1	67 000	37	1 811
Madryt	Embajadores	2	186 000	50	3 720
	Calle Poznano	2	165 000	45	3 667
	Calle Atocha	3	309 000	80	3 862
Praga	Vinohrady	2	98 674	45	2 193
	Vinohrady	2	126 000	55	2 290
	Hradczany	1	171 500	30	5 716
Paryż	Le Marais, w okolicy Bastylli	1	279 000	35	7 971
	Rue Cpon	2	556 500	70	7 950
	III dzielnica	1	250 000	25	10 000
Dublin	Centrum	1	260 000	30	8 666
	Centrum	3	536 000	70	7 657
Warszawa	Centrum	1	84 400	27	3 129
	Centrum	2	143 350	47	3 050
	Śródmieście	1	84 500	28	3 018
	Śródmieście	2	135 000	46	2 934

Tabela 25. Purchasing Power Standards - Siła nabywcza mieszkańców Unii Europejskiej w porównaniu do średniej dla 25 państw Unii. Źródło Eurostat.

Kraj	2005	2006	2007*
EU 25	100,0	100,0	100,0
Czechy	73,6	77,3	80,6
Niemcy	109,9	112,3	114,5
Irlandia	138,7	142,4	145,5
Hiszpania	97,8	99,4	101,5
Francja	108,4	109,1	110,5
Polska	49,7	52,2	55,1

CZĘŚĆ III – INWESTOWANIE W NIERUCHOMOŚCI

BIUROWIEC W PORTFELU

Nieruchomości to mniej więcej połowa całego majątku ludzkości. Jednocześnie jest to inwestycja o bardzo ciekawych właściwościach. Ceny nieruchomości są w bardzo małym stopniu związane z tym, co dzieje się na giełdzie. To oznacza, że nieruchomości są doskonałym uzupełnieniem portfela inwestycyjnego jeśli chcemy zwiększyć jego bezpieczeństwo bez rezygnowania z zysków. Jak inwestować w nieruchomości? Oczywiście można np. kupić mieszkanie. Jest jeszcze jednak sporo innych sposobów.

Jednym z nich są fundusze nieruchomości. W Polsce jest ich kilkanaście. Większość to fundusze zamknięte. I nie jest to przypadek. Taki fundusz w trakcie tzw. subskrypcji zbiera pieniądze od inwestorów, a następnie przestaje przyjmować spłaty i zaczyna za pozyskane środki kupować nieruchomości. Ta formuła pozwala funduszowi spokojnie działać. Gdyby musiał na bieżąco przyjmować wpłaty i realizować wypłaty na rzecz klientów nie byłby w stanie inwestować na tak małym płynnym rynku, jakim jest rynek nieruchomości.

Fundusze zamknięte mają te podstawową zaletę, że w ich portfelach znajdują się fizyczne obiekty. Na przykład, działający fundusz Arka Rynku Nieruchomości kupił już kilkanaście obiektów biurowych i handlowych (np. Trinity Park w Warszawie). Osoby które wpłaciły swoje środki do funduszu uczestniczą we wzroście wartości tych obiektów. Problem w tym, że fundusz działa od połowy 2004 roku, a pierwsze transakcje zaczął zawierać w lutym 2005 roku – proces inwestowania środków trwał do początku 2007 roku. I nic w tym dziwnego - kupowanie dużych obiektów nie jest szybkim i łatwym procesem. Co więcej, chętnych do zakupów w Polsce nie brakuje. W praktyce budowa portfela funduszu trwa więc 2-3 lata. Dopiero od tego momentu możemy mówić o tym, że faktycznie zaangażowaliśmy środki w funduszu nieruchomości.

Czemu więc nie wejść do funduszu kilka lat po jego uruchomieniu? Jest to możliwe ale często mało opłacalne. Fundusze zamknięte emitują tzw. certyfikaty. Każdy kto na samym początku wpłaca środki do funduszu kupuje pewną liczbę tych papierów wartościowych. Następnie, w większości przypadków, certyfikaty te trafiają do obrotu giełdowego – tam można je kupić i sprzedać. Problem w tym, że cena nie zawsze odzwierciedla ich faktyczną wartość. Z jednej strony mamy rzeczywistą wycenę certyfikatu. Można ją wyznaczyć dzieląc rynkową wartość wszystkich nieruchomości kupionych przez fundusz przez liczbę certyfikatów (oczywiście po uwzględnieniu kosztów funduszu). Z drugiej strony, na giełdzie ustalana jest wartość rynkowa – efekt gry popytu i podaży. Po tej cenie każdy posiadacz rachunku maklerskiego może kupić certyfikaty i wejść do funduszu.

Okazuje się, że ceny rynkowe są z reguły sporo wyższe od cen księgowych. Spójrzmy ponownie na fundusz Arki. Realna wycena certyfikatu to obecnie ok. 120 zł. Tymczasem na giełdzie transakcje zawierane są po 136 zł. Jednocześnie obrót certyfikatami tego i innych funduszy jest niewielki – często w danym dniu nie są zawierane żadne transakcje. Wejście do funduszu przez giełdę nie jest łatwo i z reguły sporo wówczas przepłacimy.

Może wyjściem są więc fundusze otwarte? W ich przypadku w każdej chwili można wpłacić pieniądze i w każdej chwili z nich wyjść po aktualnej cenie jednostki ustalonej na podstawie faktycznej wartości portfela funduszu. Byłoby to idealne rozwiązanie jednak. Niestety tego typu fundusze nie mogą sobie pozwolić na bezpośrednie kupowanie nieruchomości. Wyobraźmy sobie, że jakaś znaczna grupa klientów chce wycofać swoje środki. Fundusz musiałby wówczas szybko sprzedawać posiadane obiekty. Byłoby to sprzeczne z interesem samych inwestorów. Inna sprawa, że fundusze otwarte nie mogą z mocy prawa inwestować bezpośrednio w nieruchomości.

W efekcie otwarte fundusze deklarujące przywiązanie do rynku nieruchomości w praktyce skupiają się na spółkach giełdowych z tej branży – kupują akcje deweloperów czy producentów materiałów budowlanych. Notowania akcji tych firm oczywiście zależą od sytuacji na rynku nieruchomości jednak z pewnością jest to zupełnie inna inwestycja niż zakup mieszkania czy – za pośrednictwem funduszu – biurowca lub centrum handlowego. Jeśli sytuacja na giełdzie się pogorszy wówczas spółki budowlane będą tanieć nawet jeśli w tym czasie ceny nieruchomości rosną lub są stabilne.

Mamy więc poważny problem. Z jednej strony specyficzny rynek nieruchomości na którym niestety nie ma zbyt dużej płynności – trudno jest szybko sprzedać i kupić obiekt. Z drugiej strony potrzebę zaoferowania nieruchomości inwestorom indywidualnym w możliwie przystępnej a więc także płynnej formie. Na świecie problem ten został w dużym stopniu rozwiązany. W wielu krajach działają specjalne spółki - Real Estate Investment Trusts (REIT, co ciekawe, wymawiane jako „rit” a nie „rajt”).

Wyobraźmy sobie, że biurowiec, w którym pracujemy jest notowany na giełdzie. Tak właśnie działają REIT – amerykański wynalazek z lat 60. Spółki tego typu gromadzą od inwestorów pieniądze po to tylko, żeby kupić za nie nieruchomości. Zakupione obiekty przynoszą regularne przychody z czynszu. Pieniądze te stanowią zysk REIT, jednak przynajmniej 90 proc. tego zysku

musi zostać wypłacone w postaci dywidendy tym, którzy wyłożyli kapitał (jeśli ten warunek jest spełniony spółka REIT jest zwolniona z podatku). REIT jest więc takim pasywnym przekąźnikiem między inwestorami a rynkiem nieruchomości. Akcje spółek REIT notowane są na giełdach i ich wartość jest z reguły silnie związana z rzeczywistą wyceną zakupionych obiektów.

Rynek REIT jest silnie rozwinięty w USA (ponad 300 mld dolarów). To rozwiązanie nie jest jednak domeną krajów wysokorozwiniętych. W 2003 roku wprowadziła je np. Bułgaria. W Polsce jak na razie niewiele mówi się o „wprowadzaniu nieruchomości na giełdę”. Spółki typu REIT są jednak dostępne dla polskich inwestorów dzięki tzw. produktom strukturyzowanym. Nie wchodząc w zbędne szczegóły: na lokatach tego typu można zarabiać np. tyle o ile wzrośnie jakiś indeks giełdowy czy nawet notowania wybranej spółki. Jednocześnie, dzięki zastosowaniu ciekawej inżynierii finansowej, uzyskujemy gwarancję, że w najgorszym wypadku (gdyby indeks spadł) po zakończeniu lokaty (z reguły kilka lat) odzyskamy z powrotem zainwestowany kapitał.

W Polsce pojawiło się już kilka ofert inwestycyjnych opartych o rynek REIT. Europejskie spółki tego typu skupione są w indeksie EPRA. W ostatnich kilku latach KBC TFI uruchomiło trzy zamknięte fundusze inwestycyjne, których wyniki są uzależnione właśnie od notowań tego indeksu. Najstarszy z tych funduszy – KBC Index Nieruchomości od listopada 2005 roku zarobił ok. 40 proc. – to więcej niż polskie fundusze. Przy czym trzeba sobie zdawać sprawę z różnic między tymi produktami. Kilka tygodni temu 5-letnią lokatę opartą o europejskie i japońskie spółki REIT wprowadził Expander. Z pewnością takich ofert będzie jeszcze znacznie więcej. Nasze władze powinny jednak pomyśleć nad tym jak zamienić polskie nieruchomości w papiery wartościowe. Wkrótce może się okazać, że boom na rynku mieszkaniowym mamy za sobą. Oszczędności Polaków mogłyby wówczas trafić do innych segmentów rynku nieruchomości. Do tego niezbędne jest jednak rozwiązaniem prawne typu REIT.

CZĘŚĆ IV - WYNAJEM

SYTUACJA W NAJWIĘKSZCH POLSKICH MIASTACH

W II kwartale 2007 da się zaobserwować generalna tendencja stabilnego wzrostu kosztów najmu. Rosły opłaty za wynajem niemal wszystkich kategorii mieszkań. Jedyne spadki miały miejsce w przypadku czynszu za mieszkania 2 pokojowe: o 2% w Poznaniu, 4% w Warszawie i 5% w Katowicach. Spadki wynikają w pewnej mierze ze struktury podaży. W serwisie www.szybko.pl aż 48% to oferty wynajmu mieszkań dwupokojowych. Jest to dwukrotnie więcej niż kawalerek i mieszkań trzypokojowych, a aż 5 razy więcej niż dużych mieszkań czteropokojowych. Rynek najmu można uznać za ustabilizowany, a jeśli podaż jednego rodzaju produktu, w tym wypadku mieszkań dwupokojowych, jest znacznie większa niż innych można oczekiwać że ceny będą stabilne a nawet w przypadku przewagi podaży nad popytem spadną.

W ostatnim kwartale najbardziej zmieniały się ceny mieszkań dużych – czteropokojowych, których skądinąd nie ma zbyt wiele w ofercie: zaledwie 5% lokali promowanych w serwisie www.szybko.pl. Koszty takiego wynajmu wzrosły o 5% w Poznaniu i Katowicach, 15% w Krakowie, 20% w Warszawie i aż o 34% we Wrocławiu. W związku z tym w stolicy trzeba być przygotowanym na wydatek rzędu 4000 złotych, we Wrocławiu nieco ponad 3 tys., w Krakowie 2500. Jedyne w Katowicach można wynająć 100 metrów za mniej niż 4 tysiące.

Potwierdzeniem tezy o rosnących kosztach najmu jest porównanie ich z danymi za II kwartał 2006 roku. W ciągu roku wzrosły bez wyjątku koszty najmu wszystkich rodzajów mieszkań, w każdym z analizowanych w Raporcie Szybko.pl i Expandera miast. Analiza taka jest niezwykle interesująca, ponieważ pozwala na skonfrontowanie ze sobą danych dotyczących wzrostu cen kupna i sprzedaży mieszkań z danymi na temat wynajmu. Biorąc pod uwagę 5 aglomeracji (pomijamy Katowice, które nie były analizowane w roku 2006) średnie wzrosty dla tych miast wyglądały następująco. Najbardziej podrożał wynajem mieszkań 2 i 4 pokojowych, odpowiednio o 27 i 26%. Za wynajem mieszkań 3 pokojowych trzeba zapłacić 21% więcej a za kawalerkę o 14%. Dla porównania średnio w tych 5 miastach w ciągu 2006 roku cena metra kwadratowego mieszkania wzrosła o 62%. Wzrost kosztów najmu stanowi maksymalnie 43% wzrostu kosztów kupna. Niemniej jednak czynsze wbrew powszechnym opiniom nie stoją w miejscu, a ich wysokość czy potencjał wzrostu rządzą się podobnymi prawami jak ceny sprzedaży i są od niej zależne. W ciągu roku najbardziej bo średnio o 34% wzrosły koszty wynajmy mieszkań we Wrocławiu, gdzie dla przypomnienia najbardziej wzrosły także ceny mieszkań (84%). W Gdańsku czynsze poszły w górę o 28%, a ceny w 2006 o 73%. W Warszawie i Krakowie za wynajem trzeba zapłacić o odpowiednio 18 i 19% więcej, a ceny także odnotowały wzrosty na porównywalnym poziomie o 54 i 55%. Pierwszy wniosek, mimo że dość oczywisty, warty jest wyartykułowania. Koszty wynajmu podążają za cenami mieszkań, a jak wskazują powyższe dane, rosły najbardziej tam gdzie odnotowany został najwyższy wzrost cen.

Następną kwestią są zależności między podażą i popytem. Najmniej, o 14% wzrosły koszty wynajmu kawalerek, które od pewnego czasu przestały być w centrum zainteresowania wynajmujących. Najbardziej podnieśli ceny właściciele wynajmujący mieszkania 2 i 4 pokojowe, średnio w 5 miastach o 26 i 27%. Warto przypomnieć że już od dłuższego czasu najemcy poszukują mieszkań większych, a więc popyt rośnie a wraz z nim ceny. Rekordowy wzrost kosztów najmu w skali roku miał miejsce we Wrocławiu: za wynajęcie mieszkania 3 pokojowego trzeba tu zapłacić miesięcznie o 52%, czyli 1700 złotych więcej niż w 2006, a za 4 pokoje o 38% więcej czyli 834 złote. W Krakowie najbardziej zdrożał wynajem mieszkań 3 pokojowych o 28%, w Warszawie mieszkań dużych 4 pokojowych o 35%, w Gdańsku za wynajem 2 pokoi trzeba zapłacić aż o 40% więcej, w Poznaniu również najbardziej zyskali właściciele wynajmujący mieszkania 2 pokojowe – 17%.

Warto zwrócić uwagę na wysoki wzrost kosztów wynajmu we Wrocławiu i Warszawie mieszkań dużych 3 i 4 pokojowych. W przypadku Wrocławia w dużej mierze jest to efekt dużego popytu na ten rodzaj lokali i jednocześnie niewielką podaż: w sumie niecałe 28% ofert. Podobnie w Warszawie, duże mieszkania 4 pokojowe stanowią zaledwie 4,5% oferty. Niewątpliwie w miastach dynamicznie rozwijających się, gdzie migruje „za pracą” duża grupa osób i dodatkowo istnieje duża grupa świetnie zarabiających, duże mieszkania o wysokim standardzie będą cieszyły się zainteresowaniem.

Tabela 26. Średnie ceny wynajmu mieszkań w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
WROCLAW	1 015	1 551	2 014	3 034
KRAKÓW	1 016	1 353	1 811	2 510
WARSZAWA	1 323	1 610	2 163	3 993
GDAŃSK	925	1 500	1 907	
POZNAŃ	865	1 215	1 536	2 000
KATOWICE	851	1 224	1 421	1 700

Tabela 27. Średnia powierzchnia mieszkań wynajmowanych w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
WROCLAW	33	46	66	100
KRAKÓW	30	47	65	87
WARSZAWA	33	50	68	102
GDAŃSK	32	50	68	91
POZNAŃ	33	45	66	91
KATOWICE	31	47	66	105

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

WARSZAWA

Koszty wynajmu liczone jako średnie kwartalne są wyższe w II kwartale w porównaniu z I kwartałem 2007 roku. W ciągu ostatnich 3 miesięcy koszty wynajmu nie można nazwać stabilnymi. W kwietniu wzrosły nawet o 12% w przypadku mieszkań 3 pokojowych, a następnie w ciągu kolejnych 2 miesięcy spadły. Ostatecznie wynajem mieszkań 2 i 3 pokojowych w czerwcu kosztował tyle samo co w marcu, a kawalerki i 4 pokojowe były o 6% droższe. W skali roku zmiany kosztów wynajmu były znacznie wyższe: koszty wynajmu mieszkań 4 pokojowych wzrosły od zeszłego roku o 35%, 2 pokojowych o 18%, kawalerek o 15%, a najmniej, bo o 5% 3 pokojowych. Przyrosty % być może nie wyglądają imponująco, ale już w przeliczeniu na realne „złotówki” wyniki są zachęcające: 35% to 1039 złotych miesięcznie a 12 468 złotych rocznie.

Jeśli chodzi o dzielnice w II kwartale najwyższe wzrosty mały miejsce w dzielnicach dotychczas stosunkowo tanich. Na Gocławiu, gdzie do tej pory wynajem był tańszy niż średnia dla Warszawy, koszty wzrosły o 5% w przypadku kawalerek, 29% dla mieszkań 2 pokojowych i aż 44% w przypadku 3 pokojowych. Podobnie na Pradze Północ i Woli. W tym momencie najtańszymi dzielnicami są Tarchomin i Ursus. Mimo że ceny są tam nadal niższe od średnich to już bardzo trudno będzie znaleźć kawalerkę za mniej niż 1000 złotych. W lipcu zapewne zwolni się spora liczba mieszkań zamieszkiwanych przez studentów, ale już koniec III kwartału będzie szczytem sezonu najmu mieszkań, w związku z tym ceny najprawdopodobniej będą nadal rosły.

Tabela 28. Średnie ceny wynajmu mieszkań w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

WARSZAWA	IV	V	VI
1-POKOJOWE	1 200	1 196	1 188
2-POKOJOWE	1 617	1 653	1 701
3-POKOJOWE	2 514	2 354	2 241
4-POKOJOWE	3 608	3 585	3 500

Tabela 29. Ceny wynajmu mieszkań w dzielnicach Warszawy w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-POK.	2-POK.	3-POK.
Bielany	1 155	1 657	1 811
Białołęka	1 067	1 270	1 700
Bemowo	1 100	1 534	2 050
Centrum/Śródmieście	1 283	1 991	2 876
Gośćków	1 300	1 950	2 540
Kabaty	1 400	1 954	2 800
Mokotów	1 311	1 805	2 773
Ochota	1 227	1 879	2 800
Praga Północ	1 058	1 490	2 005
Praga Południe	1 078	1 496	2 232
Targówek	1 100	1 315	1 550
Tarchomin	1 000	1 293	1 550
Ursus	1 000	1 461	1 833
Ursynów	1 350	1 774	2 046
Wilanów	1 250	1 699	2 667
Wola	1 195	1 697	2 686
Żoliborz	1 038	1 673	2 482

KRAKÓW

W II kwartale koszty wynajmu w Krakowie ulegały niewielkim wahaniom w ciągu kwartału. Niemniej jednak w porównaniu z zeszłym rokiem są one wyższe o 15% w wypadku kawalerek, 18% mieszkań 2 pokojowych, 23% 3 pokojowych i 20% 4 pokojowych. W II kwartale największe zmiany in plus miały miejsce w przypadku kawalerek. W kolejnych 3 dzielnicach: Prądnik Czerwony, Łobzów i Bronowice przekroczyły poziom 1000 złotych. Poza wzrostami mieliśmy też do czynienia ze znacznymi spadkami. Na przykład w Nowej Hucie w poprzednim kwartale trzeba było zapłacić za wynajem kawalerki około 800 złotych, a teraz jest to o 10% mniej czyli 720.

Cechą charakterystyczną rynku wynajmu mieszkań w Krakowie pozostają duże dysproporcje pomiędzy kosztami wynajmu w poszczególnych dzielnicach Krakowa. Najtańszą dzielnicą jest niezmiennie Nowa Huta. Różnice pomiędzy Nową Huta a Starym Miastem sięgają ponad 100%: 3 pokojowe mieszkanie w Nowej Hucie można wynająć o 1283 złote taniej niż na Starym Mieście.

Tabela 30. Średnie ceny wynajmu mieszkań w I kwartale 2007 roku w Krakowie. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

KRAKÓW	IV	V	VI
1-POKOJOWE	1 016	1 003	1 067
2-POKOJOWE	1 395	1 366	1 329
3-POKOJOWE	1 752	1 684	1 859
4-POKOJOWE	2 579	2 287	2 587

Tabela 31. Ceny wynajmu mieszkań w dzielnicach Krakowa w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-POK.	2-POK.	3-POK.
Stare Miasto	1 154	1 738	2 505
Grzegórzki	888	1 327	1 986
Prądnik Czerwony	1005	1 304	1 776
Prądnik Biały	1 019	1 361	1 509
Łobzów	1102	1 515	1 924
Bronowice	1 017	1 224	1 506
Zwierzyniec	930	1 502	2 023
Dębniki	1 106	1 428	1 823
Łągowniki	900	1 328	1 820
Wola Duchacka	888	1 333	1 545
Prokocim-Bieżanów	820	1 176	1 470
Podgórze	955	1 260	1 461
Czyżyny	933	1 145	1 546
Mistrzejowice	859	1 180	1 320
Bieńczyce	880	1 217	1 322
Nowa Huta	720	1088	1 222

WROCLAW

Analizując sytuację w największych polskich miastach, te same tendencje, jak w Krakowie i Warszawie, można zauważyć także we Wrocławiu. Nieznaczne wahnięcia, a nawet spadki w ciągu kwartału, a jednak ostatecznie koszty najmu wyższe niż w marcu 2007. W ostatnim kwartale we Wrocławiu najbardziej wzrosły koszty wynajmu mieszkań dużych, 4 pokojowych, o 11%. W chwili obecnej jest to już o prawie 500 złotych więcej niż w Krakowie i kwota porównywalna do stawek warszawskich. Także w skali roku najwięcej zyskali właściciele wynajmujący mieszkania duże: czynsz w mieszkaniach 4 pokojowych jest o 38% wyższy niż w II kwartale 2006, a w 3 pokojowych aż o 52%. Za wynajmem kawalerek trzeba zapłacić 14% więcej, a 2 pokojowych 34%.

Tabela 32. Średnie ceny wynajmu mieszkań we Wrocławiu w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

WROCLAW	IV	V	VI
1-POKOJOWE	984	1023	1 140
2-POKOJOWE	1 464	1 453	1 471
3-POKOJOWE	2 160	2 001	1 869

4-POKOJOWE	2 800	2 960	3 060
------------	-------	-------	-------

POZNAŃ I KATOWICE

Pomimo znacznego wzrostu cen mieszkań w I a także i w II kwartale 2007, koszty wynajmu nie zareagowały w proporcjonalny sposób na te zmiany, choć z wyjątkiem kawalerek i 2 pokojowych wzrosły o kilka punktów procentowych w stosunku do marca 2007. Wynajem 3 pokoi jest o 8% droższy, a mieszkań 4 pokojowych o 7%. Godny uwagi jest 13% spadek kosztów wynajmu kawalerek, który w ten sposób wrócił do poziomu ze stycznia 2007.

W Katowicach po raz kolejny wzrosły koszty wynajmu kawalerek, w ciągu kwartału o 7%.

Tabela 33. Średnie ceny wynajmu mieszkań w Poznaniu w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
POZNAŃ	IV	V	VI
1-POKOJOWE	996	923	847
2-POKOJOWE	1 298	1 302	1 153
3-POKOJOWE	1 567	1 553	1 489
4-POKOJOWE	2 100	2 125	2 025

Tabela 34. Średnie ceny wynajmu mieszkań w Katowicach w II kwartale 2007. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
KATOWICE	IV	V	VI
1-POKOJOWE	900	876	934
2-POKOJOWE	1 078	1 273	1 145
3-POKOJOWE	1 279	1 322	1 231

ANALIZA RENTOWNOŚCI INWESTYCJI W MIESZKANIA Z UWZGLĘDNIENIEM PRZYCHODÓW Z WYNAJMU

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 złotówkach oprocentowany stawką 5,3 proc. zaciągnięty na 20 lat. Koszty związane za zakupem (provizja 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.

IRR nie zmieniła się znacząco w ciągu ostatniego kwartału. Wahania, które miały miejsce wynosiły dziesiąte części procenta i wszędzie poza Katowicami rentowność inwestycji na opisanych powyżej zasadach wzrosła.

Tabela 35. Zależności pomiędzy ceną kupna a dochodami płynącymi z najmu mieszkania. II kwartał 2007.				
WARSZAWA	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
Średni metraż wynajmowanego mieszkania	33	50	68	102
Średnia cena m2 w zł	9348	8901	8496	8453
Wartość mieszkania	308 484	445 050	577 728	862 206
Roczne przychody z wynajmu*	11 960	16 530	23 540	35 850
Miesięczne przychody z wynajmu	1 196	1 653	2 354	3 585
Roczna stopa zwrotu (IRR) - patrz komentarz	11,07%	10,64%	10,92%	10,83%

Tabela 36. Zależności pomiędzy ceną kupna a dochodami płynącymi z najmu mieszkania. II kwartał 2007.				
WROCLAW	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
Średni metraż wynajmowanego mieszkania	33	46	66	100
Średnia cena m2 w zł	7 791	7 137	6 594	6 520
Wartość mieszkania	257 103	328 302	435 204	652 000
Roczne przychody z wynajmu*	10 230	14 530	20 010	29 600
Miesięczne przychody z wynajmu	1 023	1 453	2 001	2 960
Roczna stopa zwrotu (IRR) - patrz komentarz	10,84%	11,43%	11,32%	10,91%

Tabela 37. Zależności pomiędzy ceną kupna a dochodami płynącymi z najmu mieszkania. II kwartał 2007.				
KRAKÓW	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
Średni metraż wynajmowanego mieszkania	30	47	65	87
Średnia cena m2 w zł	8 612	8 356	7 823	7 171
Wartość mieszkania	258 360	392 732	508 495	623 877
Roczne przychody z wynajmu*	10 030	13 660	16 840	22 870
Miesięczne przychody z wynajmu	1 003	1 366	1 684	2 287
Roczna stopa zwrotu (IRR) - patrz komentarz	10,90%	10,10%	9,62%	9,82%

Tabela 38. Zależności pomiędzy ceną kupna a dochodami płynącymi z najmu mieszkania. II kwartał 2007.				
POZNAŃ	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
Średni metraż wynajmowanego mieszkania	33	45	66	91

Średnia cena m2 w zł	6 727	6 722	6 402	5 399
Wartość mieszkania	221 991	302 490	422 532	491 309
Roczne przychody z wynajmu*	9 230	13 020	15 530	21 250
Miesięczne przychody z wynajmu	923	1 302	1 553	2 125
Roczna stopa zwrotu (IRR) - patrz komentarz	10,78%	11,05%	9,77%	10,14%

Tabela 39. Zależności pomiędzy ceną kupną a dochodami płynącymi z najmu mieszkania. II kwartał 2007.

KATOWICE	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
Średni metraż wynajmowanego mieszkania	33	52	65	78
Średnia cena m2 w zł	4 111	4 060	3 680	3 999
Wartość mieszkania	135 663	211 120	239 200	311 922
Roczne przychody z wynajmu*	8 760	12 730	13 220	16 000
Miesięczne przychody z wynajmu	876	1 273	1 322	1 600
Roczna stopa zwrotu (IRR) - patrz komentarz	13,34%	12,40%	10,92%	10,61%

* przyjęto że mieszkanie jest wynajmowane maksymalnie przez 10 miesięcy

CZEŚĆ V - POKOJE, STANCJE

ANALIZA SYTUACJI W NAJWIĘKSZYCH POLSKICH MIASTACH

W ciągu ostatnich 3 miesięcy w bazie www.szybko.pl znalazło się ponad 2 500 ogłoszeń wynajmu pokoi i stancji w całej Polsce. W bazie „współlokator, najemca” można znaleźć ponad 300 anonsów osób poszukujących mieszkania lub pokoju. W unikalnej bazie „wspólny wynajem” można znaleźć listę osób poszukujących innych chętnych do wynajęcia mieszkania. Baza ogłoszeń pokoi i stancji do wynajęcia www.szybko.pl to największy w Polsce zbiór tego typu ofert. Już od 5 miesięcy oferty z www.szybko.pl można także znaleźć w największym polskim serwisie dla studentów www.studentnews.pl.

Koniec II kwartału to moment, kiedy większość osób rezygnuje z wynajmu pokoi lub stancji. Mimo to ceny znacząco nie spadły, a we Wrocławiu, Katowicach i Poznaniu nieco wzrosły. W porównaniu z II kwartałem 2006 we wszystkich miastach ceny są obecnie wyższe. W Krakowie o 18%, we Wrocławiu 14%, w Warszawie 6, a w Poznaniu 8%. Choć na pierwszy rzut oka, w skali miesiąca nie są to wysokie podwyżki, to już w skali roku jest to wzrost wydatków o 340 do 800 złotych. Należy spodziewać się iż na koniec kolejnego kwartału ceny wzrosną o kolejne kilka % ze względu na większy popyt generowany przez studentów w sierpniu i wrześniu.

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

Tabela 40. Koszt wynajmu pokoju w największych polskich miastach. II kwartał 2007. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”			
	IV	V	VI
WROCŁAW	430	479	485
KRAKÓW	466	455	436
WARSZAWA	509	534	528
GDAŃSK	400	457	
POZNAŃ	388	407	404
KATOWICE	319	324	315

WARSZAWA

Średnia cena wynajmu pokoju w czerwcu 2006 w Warszawie była o 8 złotych niższa niż w marcu, co można zrzucić nawet na karb błędu statystycznego. Ceny w dzielnicach nie zmieniły się radykalnie, choć warto zauważyć 10% wzrost w przypadku Centrum i Śródmieścia, co oznacza iż za wynajem pokoju w tej dzielnicy trzeba już zapłacić ponad 600 złotych. Podobnie jest na Kabatach, gdzie cena wynajmu pokoju jest aż o 25% wyższa od średniej warszawskiej. Najtańsze pozostają nadal dzielnice peryferyjne: Bródno – już tylko tam można myśleć o wynajmie poniżej 400 złotych za pokój; Targówek, Tarchomin.

Tabela 41. Koszty wynajmu pokoju w Warszawie. II kwartał 2007. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”	
Warszawa	Cena pokoju
Bemowo	499
Bielany	464
Bródno	384
Centrum/Śródmieście	605
Gośćów	504

Kabaty	661
Mokotów	507
Ochota	531
Praga Północ	476
Praga Południe	505
Tarchomin	450
Targówek	425
Ursus	500
Ursynów	605
Wilanów	
Włochy	
Wola	471
Żoliborz	501

KRAKÓW

W Krakowie średni koszt wynajmu w czerwcu wyniósł 436 złotych, czyli o 30 złotych mniej niż na koniec poprzedniego kwartału. Jest to jednak sytuacja chwilowa, szczególnie jeśli porówna się cenę dzisiejszą i sprzed roku. Przed rokiem w Krakowie można było wynająć pokój za niecałe 400 złotych, teraz trzeba zapłacić o 67 złotych więcej. W porównaniu z Warszawą ceny w poszczególnych dzielnicach są bardziej do siebie zbliżone, choć pokój na Starówce czy Łagiewnikach jest o prawie 200 złotych droższy niż w Mistrzejowicach. Jeśli jednak dysponuje się kwotą rzędu 500 złotych można myśleć o wynajęciu pokoju w niemal każdym punkcie Krakowa.

Tabela 42. Koszty wynajmu pokoju w Krakowie II kwartał 2007. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”	
Kraków	Cena pokoju
Stare Miasto	597
Grzegórzki	504
Prądnik Czerwony	471
Prądnik Biały	546
Łobzów	500
Bronowice	415
Zwierzyniec	453
Dębniki	581
Łagiewniki	599
Wola Duchacka	490
Prokocim-Bieżanów	522
Podgórze	484
Czyżyny	456
Mistrzejowice	400
Bieńczyce	435
Nowa Huta	455

WROCLAW

Po I kwartale, kiedy ceny zachowywały się jak na huśtawce i szły raz w górę raz w dół, w II kwartale rosły z miesiąca na miesiąc. W czerwcu za pokój trzeba zapłacić o 55 złotych więcej niż

w marcu. W poszczególnych dzielnicach miasta ceny są porównywalne. Jedynie w dzielnicy Psie Pole koszt wynajęcia pokoju jest o 26% niższy od średniej dla całego miasta i choć w poprzednim kwartale wydawało się że cena ta będzie się wyrównywała z innymi dzielnicami, w ostatnich miesiącach spadła o 6% czyli 30 złotych.

Tabela 43. Koszty wynajmu pokoju we Wrocławiu II kwartał 2007. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”

Wrocław	Cena pokoju
Centrum	485
Fabryczna	454
Krzyki	508
Psie Pole	361
Stare Miasto	467
Śródmieście	485

POZNAŃ

Poznań oferuje studentom stosunkowo najtańsze stancje. Nawet na Starym Mieście, zwykle jednej z najdroższych dzielnic, można znaleźć pokój za 380 złotych, a w Centrum już za 349. W przypadku Poznania dzielnice centralne nietypowo nie należą do najdroższych. W przypadku pokoi ale także mieszkań do wynajęcia może to być efekt standardu i wyposażenia mieszkań, który znacznie odbiega od tego co oferują mieszkania na Piątkowie czy Jeżycach.

Tabela 44. Koszty wynajmu pokoju w Poznaniu II kwartał 2007. Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”

Poznań	Cena pokoju
Centrum	349
Górczyn	318
Grunwald	401
Jeżyce	427
Łazarz	371
Nowe Miasto	380
Piaskowo	468
Sołacz	438
Stare Miasto	380
Wilda	419
Winogrody	405