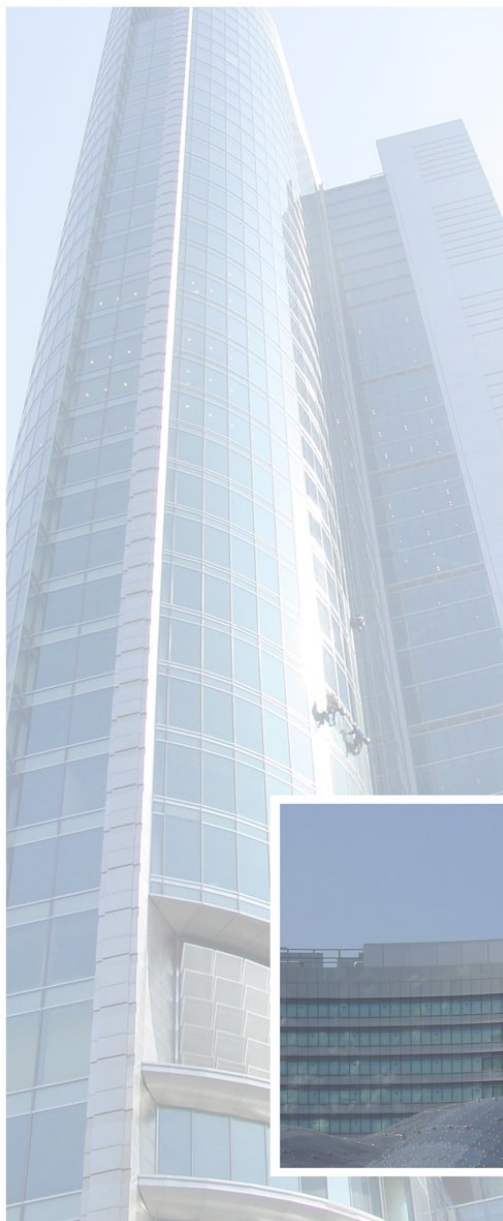


RAPORT SZYBKO.PL I EXPANDERA

ANALIZA WTÓRNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI



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

II KWARTAŁ 2008

SZYBKO.pl

expander

Niezależny Doradca Finansowy

AGENDA RAPORTU SZYBKO.PL I EXPANDERA

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

[II KWARTAŁ 2008](#)

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

1. Ziemia na kredyt
2. Oprocentowanie kredytów hipotecznych. Ranking
3. Gdzie po największy kredyt?
4. Coraz wyższe stopy zwrotu nieruchomości

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

1. Wtórny rynek nieruchomości w perspektywie rocznej
2. Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Warszawie, Wrocławiu, Krakowie, Poznaniu, Gdańsku, Gdyni, Sopocie, Szczecinie, Olsztynie, Lublinie, Łodzi, Białymstoku, Opolu, Katowicach i Toruniu. Zmiany w I kwartale 2008.
3. Szczegółowe dane dotyczące Warszawy, Krakowa, Gdańska, Wrocławia, Poznania, Katowic oraz Łodzi.

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

1. Zmiany cen działek budowlanych w skali roku.
2. Działki budowlane w II kwartale 2008.
 - a. Analiza sytuacji w Warszawie, Krakowie, Poznaniu i Gdańsku
 - b. Okolice Warszawy

[O serwisie Szybko.pl](#)

[O Expander – Niezależny Doradca Finansowy](#)

INFROMACJE O RAPORCIE SZYBKO.PL

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

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

Przedstawiana wersja jest **11 edycją „Raportu Szybko.pl i Expandera”**. Raport jest każdorazowo tworzony na podstawie danych archiwizowanych w serwisie, w przypadku II kwartału 2008 bazą do jego powstania było 42 115 ogłoszeń z całej Polski.

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

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

Autorami raportu są:

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

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

Udziela się zgody na publikowanie całości lub części raportu jedynie pod warunkiem podania nazwy oraz źródła („Raport Szybko.pl i Expandera” bądź informacja: „Dane pochodzą z Raportu Szybko.pl i Expandera”). W razie jakichkolwiek pytań lub wątpliwości proszę o kontakt: Marta Kosińska e-mail: martakosinska@szybko.pl; info@szybko.pl; michal@szybko.pl

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

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

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

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

ZIEMIA NA KREDYT

Jeszcze dwa lata temu z zakupem działki na kredyt było dużo problemów, o tyle dziś jest to już łatwiejsze. Najłatwiej oczywiście dostać kredyt na działkę budowlaną, łatwo będzie także zdobyć finansowanie zakupu działki rekreacyjnej lub siedliskowej – czyli działki rolnej, której część przeznaczona jest pod zabudowę. Kredyt na zakup takiej działki można otrzymać w większości banków. Najtrudniejszy będzie zakup działki rolnej większej niż 2 hektary. Na zakup takich działek, a właściwie już ziemi, kredyty możemy otrzymać tylko w BGŻ oraz DomBanku. Co ciekawe kredytu takiego nie otrzyma rolnik, bowiem może być to tylko osoba, która nie uzyskuje dochodów z produkcji rolnej. W ten sposób banki zabezpieczają się przed wykorzystaniem kredytów mieszkaniowych do powiększania gospodarstw rolnych.

Kredyt na zakup działki może być zaciągnięty w złotych lub w walucie obcej – obecnie najpopularniejszą z nich jest frank szwajcarski. Oprocentowanie kredytów na zakup działek jest takie samo, jak kredytów mieszkaniowych – na ten temat piszemy w następnym punkcie raportu.

W wypadku działek wiele banków stosuje natomiast krótsze okresy kredytowania niż w wypadku mieszkań. Na przykład w Invest-Banku będzie to 10 lat, podczas gdy kredyt na mieszkanie lub dom, możemy spłacać 25 lat. Gdy bank stosuje zasady takie jak w wypadku zwykłych kredytów mieszkaniowych to okres kredytowania może sięgnąć nawet 50 lat (np. BOŚ, Millennium).

Niektóre z banków wymagają od kupujących działki posiadania wkładu własnego. Na przykład w GE Money Banku kredytobiorca musi z własnej kieszeni wyłożyć 20 % ceny działki, w Pekao SA jest to 40 %, natomiast w PKO Banku Polskim 15 % w wypadku działki budowlanej i 40 % rekreacyjnej (kredyt w złotych). Pozostałe banki traktują zakup działki tak samo jak każdej innej nieruchomości i są gotowe pożyczyć pieniądze na 100 % wartości kupowanego gruntu. W Banku Pocztowym, mBanku, Multibanku, Dominet Banku i Eurobank będzie to nawet więcej niż 100 %, bowiem są one gotowe skredytować opłaty związane z zakupem nieruchomości. Wysokość koniecznego wkładu własnego zostanie wyznaczona na podstawie wyceny działki dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Trzeba pamiętać, że wycena taka może różnić się od ceny transakcyjnej. W większości banków wycena będzie dokonana gratis przez wyznaczonego przez bank rzeczoznawcę, w innych trzeba za to zapłacić. W tym drugim wypadku rzeczoznawcę można wybrać z listy wszystkich rzeczoznawców majątkowych lub też z listy rzeczoznawców zatwierdzonych przez bank.

Kredyt na budowę domu można zaciągnąć dopiero po otrzymaniu pozwolenia na budowę. Uzyskanie pozwolenia trwa natomiast kilkanaście miesięcy. W tej sytuacji budujący ma dwie możliwości: może podnieść kwotę kredytu, który zaciągnął na zakup działki albo zaciągnąć nowy kredyt, refinansując jednocześnie kredyt na działkę. Nie ma natomiast możliwości, by kredyt na działkę i na budowę były zaciągnięte w różnych bankach. Zabezpieczeniem w obu wypadkach jest hipoteka działki. A żaden bank nie zgodzi się by jego hipoteka widniała w księdze wieczystej na drugiej, czyli gorszej pozycji.

W przypadku zakupu ziemi najważniejsze znacznie ma lokalizacja, która jest głównym wyznacznikiem ceny. W pojęciu „lokalizacji” mieszczą się zarówno walory przyrodnicze samej działki i okolicy, jak również kwestie infrastruktury transportowej, a przede wszystkim możliwość szybkiego dotarcia do miejsca jej położona.

Gdy klient znajdzie działkę, której lokalizacja mu odpowiada, koniecznie musi sprawdzić jej status. Badanie działki należy rozpocząć od sprawdzenia jej stanu prawnego oraz możliwości postawienia na niej domu. Klient weryfikuje, czy sprzedający działkę dysponuje prawem własności czy użytkowaniem wieczystym. Działka może być także współwłasnością kilku osób, wtedy wszystkie te osoby muszą brać udział w transakcji sprzedaży.

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

To czy na działce istnieje możliwość zbudowania całorocznego lub letniego domu zależy od tego, jak teren został sklasyfikowany w lokalnym planie zagospodarowania przestrzennego. Najczęściej działka jest od razu przez sprzedającego określana jako budowlana, rekreacyjna, siedliskowa, rolna lub leśna. Kupujący powinien jednak, poza księgą wieczystą, sprawdzić także lokalny plan, by stwierdzić, czy działka rzeczywiście nadaje się do zabudowy. Jeśli planu nie ma, do budowy konieczne będą warunki zabudowy wydane na podstawie studium zagospodarowania przestrzennego.

Warunki kredytów na zakup działek w poszczególnych bankach

	Jakie typy działek bank kredytuje	Maksymalny okres kredytowania zakupu działki (w latach)	Maksymalne LTV* przy zakupie działki	Opłata za wycenę
Bank Pocztowy	budowlana, rekreacyjna, siedliskowa	15 lat	105%	brak
Bank Ochrony Środowiska	budowlana, rekreacyjna, siedliskowa	50 lat	100%	opłata za wycenę zgodnie z cennikiem rzeczoznawców, których akceptuje Bank
Bank BPH	budowlana, rekreacyjna, siedliskowa	39 lat PLN 31,5 roku waluty	100%	o ile jest wymagana wycena sporządzana jest na zlecenie Klienta przez rzeczoznawcę majątkowego z listy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Koszt ustalany przez rzeczoznawcę
Bank BPS	budowlana, siedliskowa	15 lat	70%	opłata pobierana przez rzeczoznawcę majątkowego wpisanego na aktualną listę biegłych rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
Deutsche Bank PBC	budowlana	40 lat	100%	w zależności od wybranego przez kredytobiorcę zewnętrznego rzeczoznawcy

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

DomBank	Budowlana oraz działka gruntu rolnego, która w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową	40 lat	110%	jeżeli Dział Techniczny Banku ma wystarczająco dużo informacji o regionie to bez opłat inaczej indywidualnie
Fortis Bank Polska	budowlana, działka rolna albo leśna z możliwością zabudowy mieszkaniowej	7 lat	100%	opłatę za wycenę pokrywa klient na własny koszt
GE Money Bank	budowlana	30 lat	80%	250 zł
ING Bank Śląski	niezabudowana działka gruntu przeznaczona przynajmniej częściowo pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, lub na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	40 lat	100%	wartość działki do 150 tys. - wycena bezpłatna, powyżej 150 tys. - 300 zł
Invest-Bank	budowlane, rekreacyjne, rolne z przeznaczeniem budowlanym	10 lat	100%	wg stawek rzeczoznawcy
mBank	budowlanych	45 lat	110%	Klient zleca wykonanie wyceny we własnych zakresie
Bank Millennium	wszystkie rodzaje działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	50 lat PLN 45 lat waluty	50-100%	300 zł
MultiBank	budowlana	45 lat	110%	wg stawek rzeczoznawcy wykonującego wycenę
Nykredit	budowlana	5 lat	40%	Klient samodzielnie zleca wycenę Rzeczoznawcy

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

Bank Pekao	zakup działki przeznaczonej pod jednorodzinne budownictwo mieszkaniowe	30 lat	60%	Przy wnioskowanej kwocie kredytu nie przekraczającej 200.000,- zł, Klient ponosi jedynie koszt kontroli nieruchomości, mającej stanowić przedmiot kredytowania - w przypadku kredytu na budowę wynosi on 168,- zł. Jeżeli wnioskowana kwota kredytu przekracza 200.000,- zł, koszt kontroli i sporządzenia operatu szacunkowego - wynosi łącznie 832,- zł.
Polbank EFG	budowlana	40 lat	100%	0 zł
Raiffeisen Bank Polska	budowlana	35 lat	100%	ustalana indywidualnie z rzeczoznawcą majątkowym
Dominet Bank	działka z możliwością zabudowy mieszkaniowej	40 lat dla waluty, 50 lat dla PLN	105% dla waluty, 110% dla PLN	300 zł
Euro Bank	działki z przeznaczeniem pod indywidualne budownictwo jednorodzinne. Możliwy jest również kredyt na działki z przeznaczeniem mieszanym np. mieszkalno-usługowe.	35 lat	110%	Koszt sporządzenia operatu szacunkowego - Bank posiada umowy z firmami wykonującymi operaty szacunkowe co gwarantuje Klientowi korzystną cenę jeśli zdecyduje się na skorzystanie z tej oferty

PKO Bank Polski	budowlana, rekreacyjna, siedliskowa	40 lat	85% przyszłej lub aktualnej wartości w przypadku działki budowlanej, 60% w przypadku działki rekreacyjnej w odniesieniu do PLN i 80% przyszłej lub aktualnej wartości w przypadku działki budowlanej, 60% w przypadku działki rekreacyjnej w odniesieniu do waluty obcej	standardowo zgodnie z Tabelą opłat i prowizji 150 PLN
-----------------	--	--------	--	---

Źródło: banki (dane na 25.05.2008)

* LTV to wyrażony w procentach stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie.

OPROCENTOWANIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH. RANKING

Kolejne miesiące upływają pod znakiem drożących kredytów mieszkaniowych w złotych. W drugim kwartale tego roku średnie oprocentowanie takich kredytów wzrosło z 7,18% na 7,71%. Oznacza to, że w wypadku kredytu na 30 lat na każde 100 tys. zł długu rata miesięczna wzrosła o ponad 36 zł. Natomiast praktycznie bez zmian pozostało oprocentowanie kredytów we frankach (w ciągu ostatniego kwartałnie kredytu spadło o 0,03 pkt. proc). Jeśli dodać do tego postępujące umocnienie złotego, okazuje się że spłacający kredyt w szwajcarskiej walucie, na każde 100 tys. zadłużenia spłacają dziś ratę niższą o 32 zł. W przypadku kredytu na 400 tys. zł będzie to 128 zł mniej.

Ponieważ różnica w oprocentowaniu kredytów w złotych i frankach sięgnęła 3,5 pkt. proc., zdecydowana większość klientów zadłuża się obecnie właśnie w szwajcarskiej walucie. Wydaje się, że jest to obecnie dobre rozwiązanie, nawet pomimo bardzo niskiego kursu franka wobec złotego.

W związku z dużym popytem ze strony klientów na kredyty we frankach wprowadziły je do swojej oferty Bank Zachodni WBK i ING Bank Śląski. Natomiast kredyty wycofał Fortis Bank i należący do niego Dominet Bank.

Media donosiły w pierwszym półroczu o spowolnieniu na rynku kredytów hipotecznych. Okazuje się, że jest wręcz odwrotnie, a w ostatnich miesiącach zanotowaliśmy stałą wysoką sprzedaż tych kredytów. W kwietniu 2008 polskie banki udzieliły kredyty na kwotę przekraczającą 5 mld. zł. A wartość nowo udzielonych kredytów od początku roku do końca kwietnia 2008 była wyższa niż rok wcześniej.

Oprocentowanie kredytów hipotecznych na dzień 3.07.2008 Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
	PLN	Zmiana w ciągu kwartału*	CHF	Zmiana w ciągu kwartału*
BGŻ	7,73%	0,15%	4,27%	-0,65%
BOS	7,73%	0,45%	3,97%	-0,75%
BPH	7,55%	0,57%	4,22%	0,14%
BZ WBK	8,16%	0,60%	4,80%	-0,07%
Deutsche Bank PBC	7,55%	0,82%	3,81%	0,02%
Dom	7,25%	-2,29%	4,26%	-0,40%

Fortis Bank	7,28%	0,06%	n.d.	n.d.
GE Money Bank	7,60%	1,30%	4,30%	0,25%
ING Bank Śląski	7,52%	1,03%	4,02%	n.d.
Invest-Bank	8,56%	0,60%	n.d.	n.d.
Kredyt Bank	7,55%	1,44%	4,19%	0,04%
Lukas Bank	7,58%	0,36%	4,29%	0,00%
mBank	7,74%	0,72%	4,08%	-0,01%
Millennium	7,85%	0,97%	4,09%	0,03%
MultiBank	8,54%	1,42%	4,13%	0,44%
Nordea Bank	7,46%	0,60%	3,85%	-0,07%
Pekao	7,29%	0,63%	n.d.	n.d.
PKO BP	8,36%	0,60%	5,49%	0,44%
Polbank	8,01%	0,75%	4,15%	0,08%
Raiffeisen Bank	7,31%	0,41%	4,23%	0,06%
Santander Consumer Bank	7,29%	0,00%	4,55%	0,00%
średnia	7,71%	0,53%	4,26%	-0,03%
* stawki na dzień 3.07.2008, zmiana w pkt proc. w relacji do oprocentowania obowiązującego 31.03.2008 n.d. – bank nie oferuje kredytu w CHF				

GDZIE PO NAJWIĘKSZY KREDYT?

Rosnące oprocentowanie kredytów powoduje, że zdolność kredytowa przeciętnej polskiej rodziny maleje. Porównaliśmy jaką zdolność kredytową ma dziś rodzina o dochodach 3500 zł i jak ta zdolność zmieniła się w ciągu ostatniego roku (przy założeniu niezmienności dochodów rodziny). Okazuje się, że dla wszystkich banków poza dwoma zdolność kredytowa w złotych spadła. Wynika to ze wzrostu oprocentowania tych kredytów z 5,61 w kwietniu 2007 na 7,71 % obecnie. Pozytywnie na zdolność oddziałuje wzrost wynagrodzeń, ten nie jest jednak w stanie zniwelować w całości efektu podwyżek stóp procentowych.

Według danych Expandera maksymalna zdolność kredytowa dla kredytów w złotych w okresie od kwietnia 2007 do czerwca 2008 wzrosła jedynie w DomBanku oraz Nykredit. W przypadku kredytów we frankach szwajcarskich zdolność wzrosła w Dombanku i Polbanku. O ile jednak w DomBanku zdolność dla kredytu walutowego jest o 60 tysięcy niższa niż w wypadku złotowego, to w Polanku mamy do czynienia z sytuacją odwrotną. Maksymalna obliczona zdolność w złotych to 280 tys. zł, podczas gdy zdolność we frankach to aż 360 tys. zł.

To dokładnie pokazuje jak bardzo banki różnią się między sobą w ocenie zdolności kredytowej. Jak bank liczy zdolność kredytową? W uproszczeniu, sprawdza dochody osoby starającej się o kredyt, a od nich odejmuje „koszty życia” i ewentualnie raty innych kredytów. W ten sposób otrzymuje comiesięczną kwotę, która może być przeznaczona na spłatę nowego kredytu. Ta kwota to maksymalna rata, jaką klient może płacić. Na tej podstawie, po uwzględnieniu waluty i okresu, na jaki klient chce zaciągnąć kredyt, bank wyznacza maksymalną kwotę, którą może pożyczyć.

Expander sprawdził ile banki gotowe są pożyczyć 4-osobowej rodzinie o łącznych dochodach 3500 zł netto (mieszkają w 100-tys. mieście). Chcą zaciągnąć kredyt na 30 lat z możliwie niskim wkładem własnym (w większości przypadków będzie to kredyt na 100 % wartości nieruchomości).

Maksymalna kwota kredytu w złotych (w czerwcu 2008 i kwietniu 2007)

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

	maksymalna kwota kredytu w PLN - czerwiec 2008	maksymalna kwota kredytu w PLN - kwiecień 2007	Zmiana
Kredy Bank	351	437,6	-19,79%
Dombank	325	255	27,45%
Euro Bank	322	b.d.	b.d.
Raiffeisen Bank Polska	316	370	-14,59%
Pekao SA	305,6	376,3	-18,79%
GE Money Bank	301	379	-20,58%
Bank Zachodni WBK	300,7	b.d.	b.d.
Polbank	280	346	-19,08%
PKO Bank Polski	275	347	-20,75%
Invest Bank	272	289	-5,88%
Bank Millennium	268	326,9	-18,02%
ING Bank Śląski	263	306,2	-14,11%
Bank BGŻ	258	296,5	-12,98%
Dominet Bank	241	b.d.	b.d.
Bank Pocztowy	235	b.d.	b.d.
BOŚ	219	b.d.	b.d.
Nykredit	214	112	91,07%
Bank BPB	214	298,3	-28,26%
Multibank	210	219,7	-4,42%
Bank BPS	195	b.d.	b.d.

Maksymalna kwota kredytu we frankach (w czerwcu 2008 i kwietniu 2007)

	maksymalna kwota kredytu w CHF - czerwiec 2008	maksymalna kwota kredytu w CHF - kwiecień 2007	Zmiana
Polbank	360	278,2	29,40%
Kredy Bank	293	364,7	-19,66%
GE Money Bank	293	336	-12,80%
Dombank	275	236	16,53%
Euro Bank	268	b.d.	b.d.
BOŚ	248	b.d.	b.d.
Raiffeisen Bank Polska	246	296,5	-17,03%
PKO Bank Polski	220	289,2	-23,93%
Bank Millennium	218	267,7	-18,57%
Bank BGŻ	215	247	-12,96%
Lukas Bank	181	305	-40,66%
Multibank	175	183	-4,37%

Źródło: banki (dane z 5.06.2007 i 15.04.2008)

CORAZ WYŻSZE STOPY ZWROTU NIERUCHOMOŚCI

Na polskim rynku przybywa funduszy inwestujących na rynku nieruchomości, aczkolwiek ciągle stanowią one ułamek aktywów zarządzanych przez TFI. Zakup certyfikatów może być okazją do ponadprzeciętnych, a nawet spekulacyjnych zysków.

Na naszym rynku funkcjonują tylko trzy publiczne, czyli dostępne dla inwestorów detalicznych, fundusze nieruchomości. Są to: Arka Rynku Nieruchomości, BPH Sektora Nieruchomości, Skarbiec Rynku Nieruchomości. Kolejne powinny rozpocząć działalność w najbliższych miesiącach. Oprócz tego istnieją też fundusze niepubliczne. W sumie aktywa, którymi zarządzają fundusze nieruchomości wyniosły na koniec maja br., według zestawienia Analiz Online, 1,7 mld zł, co stanowiło 1,6% aktywów wszystkich funduszy zarejestrowanych w Polsce.

Fundusze nieruchomości są segmentem stosunkowo młodym. Pierwszy fundusz z tej grupy – Arka Rynku Nieruchomości – powstał w połowie 2004 r. Rok 2007 był okresem wyjątkowo dobrym dla podmiotów inwestujących na rynku nieruchomości – nie dość, że ich stopy zwrotu znacznie przewyższyły stopę wolną od ryzyka, to dodatkowo alternatywne inwestycje, przede wszystkim na rynku akcji, przyniosły straty. W efekcie fundusze nieruchomości znalazły się w grupie najbardziej rentownych funduszy inwestycyjnych polskiego rynku.

Na koniec 2007 r. roczna stopa zwrotu najlepszego z funduszy nieruchomości - Arki Rynku Nieruchomości - wynosiła 34,7%, a według ostatniej wyceny z końca czerwca wyniosła 40,7%. W ciągu minionych 12 miesięcy Skarbiec Rynku Nieruchomości zyskał z kolei 20,3%. Nieco gorzej prezentuje się BPH Sektora Nieruchomości. Podczas, gdy w końcu ubiegłego roku jego roczna stopa zwrotu wynosiła 21,1%, to według ostatniej wyceny z końca czerwca wynosiła już tylko 8,3%. Tak duże rozbieżności w wynikach między funduszami Arki i BPH mogą dziwić, gdyż podmioty te mają bardzo podobną politykę inwestycyjną. Lokują przede wszystkim w nieruchomości komercyjne, czyli biurowce, centra handlowe i magazyny. Zarabiają jednak nie tylko na wzroście wartości tych nieruchomości, ale także na czynszach płaconych przez najemców. Jedynym funduszem publicznym inwestującym na rynku mieszkaniowym jest Skarbiec Rynku Nieruchomości.

Warto zaznaczyć, że tak wysokie stopy zwrotu, jakie były obserwowane w ubiegłym roku w tym segmencie funduszy, nie występowały zawsze. We wczesnym etapie funkcjonowania funduszy nieruchomości stopy zwrotu są znacznie niższe. Zanim bowiem fundusz dokona inwestycji na rynku nieruchomości, jego aktywa są inwestowane w papiery skarbowe. Okres budowania portfela nieruchomości może trwać 2-3 lata. W związku z tym średnia roczna stopa zwrotu liczona od początku istnienia funduszy wynosi ok. 20% (83,4% przez 4 lata) w przypadku Arki, ok. 16% (56,5% przez 3,5 roku) w przypadku Skarbca i tylko niecałe 5% (14,8% przez 3 lata) w przypadku BPH.

Expander porównał wyniki funduszy nieruchomości ze stopami zwrotu z alternatywnych klas aktywów, tj. akcji i bonów skarbowych. Fundusz Arka zarobił od momentu powstania w sumie więcej niż zyskał WIG w analogicznym. Skarbiec zarobił prawie tyle samo, co WIG w ciągu 3,5 roku działalności. Tylko fundusz BPH zarobił mniej. Wyniki wszystkich badanych funduszy przekroczyły natomiast w badanym okresie rentowność 52-tygodniowych bonów skarbowych. Interującym zjawiskiem jest brak ścisłego związku między wynikami funduszy nieruchomości a koniunktura na rynku mieszkaniowym.

Stopy zwrotu publicznych funduszy nieruchomości

	Arka Rynku Nieruchomości		BPH Sektora Nieruchomości		Skarbiec Rynku Nieruchomości	
	Wycena TFI	Kurs na GPW	Wycena TFI	Kurs na GPW	Wycena TFI	Kurs na GPW

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

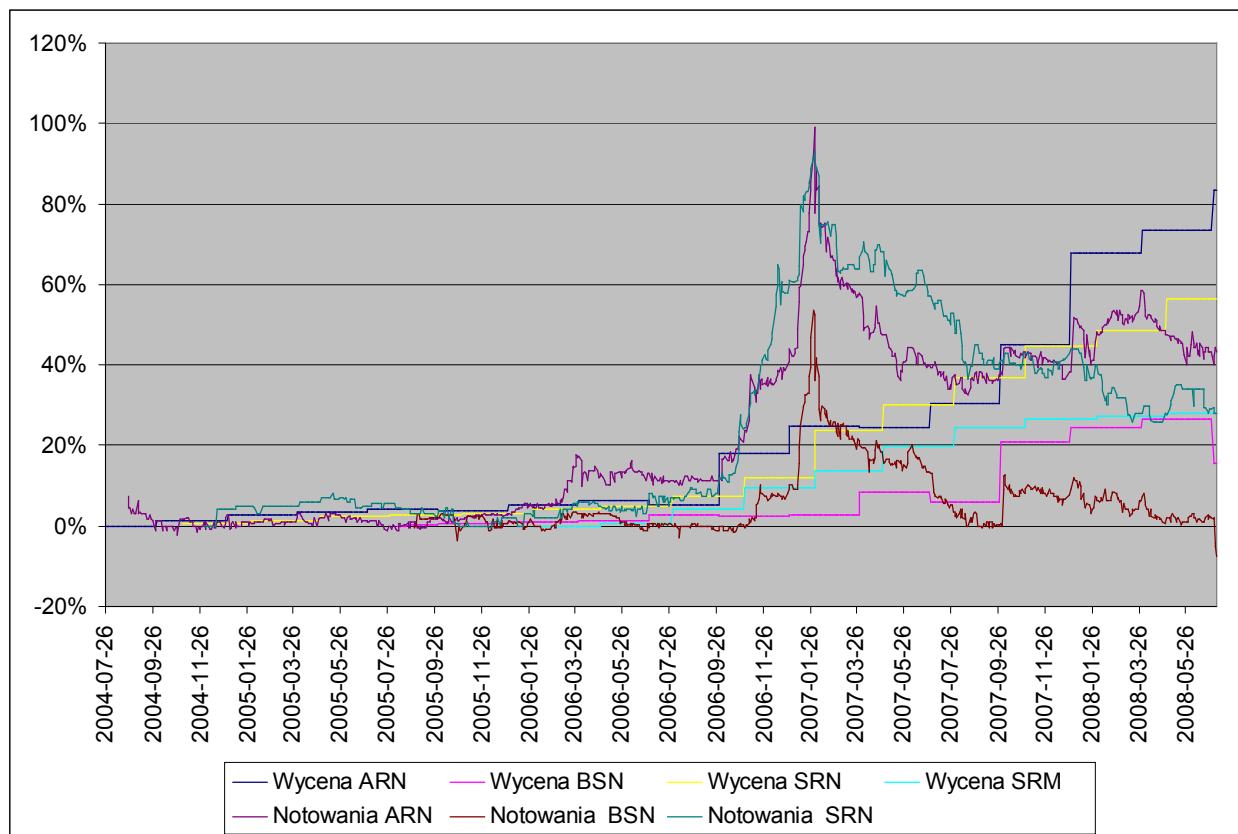
12 mies. stopa zwrotu	40,7%	2,5%	8,3%	-9,8%	20,3%	-18,3%
24 mies. stopa zwrotu	74,3%	28,6%	11,8%	3,2%	49,5%	25,2%
Od początku działalności	83,4%	43,2%	14,8%	-14,4%	56,5%	28%
WIG w czasie funkcjonowania poszczególnych funduszy	67%		27%		57%	

Źródło: obliczenia własne

Kluczową sprawą przy inwestowaniu w fundusze nieruchomości jest to, że znaczny wzrost wartości aktywów zaczyna się w ich przypadku zwykle po upływie 1,5-2 lat. Uzasadnione więc wydaje się inwestowanie w certyfikaty dopiero po zakończeniu okresu budowy portfela, poprzez ich zakup na giełdzie, aczkolwiek podaż jest ograniczona.

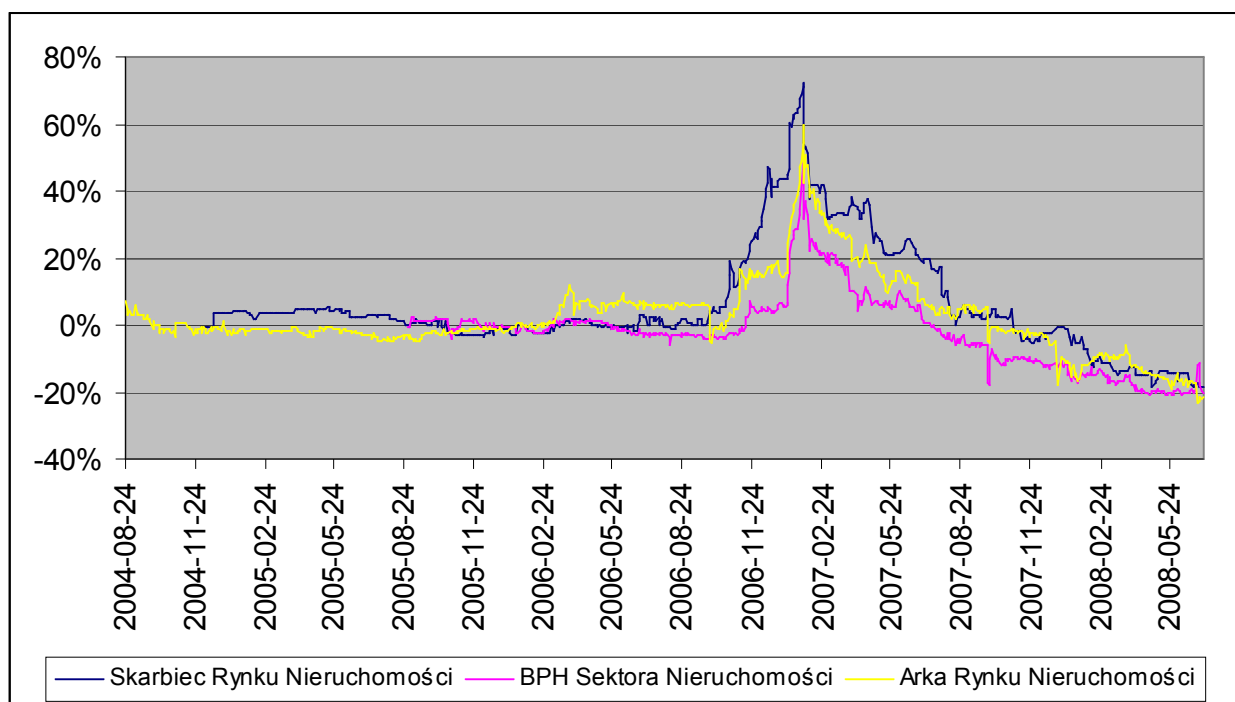
Wykres numer 1 przedstawia wycenę giełdową certyfikatów funduszy nieruchomości oraz ich wycenę księgową. Z analizy wynika, że przez pierwszych kilkanaście miesięcy wyceny księgowe i giełdowe badanych funduszy były zbliżone. Po tym okresie nastąpił znaczny wzrost wycen giełdowych certyfikatów, co miało miejsce na przełomie 2006 i 2007 roku i było ściśle związane ze spekulacyjnym wzrostem kursów spółek z branży budowlanej. Premia wyniosła w skrajnym wypadku ponad 70%. Obecnie certyfikaty wszystkich badanych funduszy notowane są z dyskontem, wynoszącym ok. 20% (wykres 2).

Wykres 1. Notowania giełdowe i wyceny TFI certyfikatów funduszy nieruchomości



ARN – Arka Rynku Nieruchomości
 BSN – BPH Sektora Nieruchomości
 SRN – Skarbiec Rynku Nieruchomości
 SRM – Skarbiec Rynku Mieszkaniowego

Wykres 2. Premia/dyskonto wyceny giełdowej certyfikatów w stosunku do wartości księgowej



W tym roku zostały przeprowadzone kolejne subskrypcje certyfikatów „klonów” już istniejących funduszy nieruchomości: Arki Rynku Nieruchomości 2 i BPH Sektora Nieruchomości 2 (nie ma jeszcze informacji o wyniku subskrypcji). Fundusze te zamierzają w większym stopniu w porównaniu z poprzednimi funduszami inwestować za granicą. Jednak przynajmniej połowa środków ma być zainwestowana w Polsce. Zainteresowanie nowym fundusze Arki było umiarkowane. Nabywców znalazła tylko nieco ponad 1/3 z 6 mln certyfikatów. Fundusz zgromadził niecałe 210 mln zł, podczas gdy subskrypcja jego pierwowzoru przyniosła 341 mln zł.

CZĘŚĆ I – OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI NA RYNKU WTÓRNYM

WTÓRNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI W PERSPEKTYWIE ROCZNEJ

Nieznaczne spadki cen (od 0,8% do 2%), które nastąpiły w II kwartale 2008, we wszystkich sześciu prezentowanych lokalizacjach, doprowadziły do sytuacji, w której średnie ceny są porównywalne z analogicznym okresem zeszłego roku. Miastami, gdzie czerwcową średnia cena jest o kilkadziesiąt złotych wyższa niż w ubiegłym roku są Wrocław i Katowice. We Wrocławiu w tym roku zapłacimy o 65 złotych więcej niż w czerwcu 2007, a w Katowicach o 45 złotych więcej. Na niemal identycznym poziomie jak w 2007 roku jest średnia cena w Warszawie: różnica wynosi 15 złotych „in minus” oraz w Gdańsku –67 złotych, czyli -1%. Większe spadki w skali roku nastąpiły w Krakowie i Poznaniu. O 6,5% obniżyła się średnia cena w Poznaniu. Miały tu miejsce poważne zmiany w strukturze cenowej sprzedawanych mieszkań: z 27% w zeszłym roku do 48% w II kwartale 2008 wzrosła tu oferta mieszkań w cenie do 6 tysięcy za metr. Ponad 2 razy mniej jest zaś mieszkań w najwyższych cenach, powyżej 8 tysięcy za metr kwadratowy – nie zawiązują, więc w poważnym stopniu rynkowej średniej. Kolejny, wart odnotowania, spadek o 3,6% w ciągu roku miał miejsce w Krakowie i oznacza to, że płaci się tam to o 289 złotych mniej za metr.

W ciągu ostatnich miesięcy ukazało się wiele informacji o stagnacji na rynku i znacznych obniżkach cen. W prezentowanych danych, szczególnie tych o charakterze bardzo ogólnym/zbiorczym, czyli na przykład w przypadku średnich cen dla całych miast, spadków tak dużych wcale nie zauważamy. Warto wyjaśnić przyczynę, ponieważ prawdą jest, że w tym momencie sprzedaż mieszkania jest znacznie trudniejsza niż przed rokiem i że w przypadku niektórych nieruchomości obniżki sięgają 20%. Średnia to przykład danej bardzo zagregowanej, na którą, w przypadku obliczeń przeprowadzanych przez Szybko.pl, składają się tysiące pojedynczych cen. Nawet 20% spadki cen (a tych nie ma wiele) w przypadku pojedynczych danych, nie wpłyną w znacznym stopniu na ostateczny wynik. Poza tym jest wiele nieruchomości, które utrzymują swoje ceny a także takie, których ceny nadal rosną. Większe ruchy cenowe widać w przypadku danych bardziej szczegółowych: cen w dzielnicach, czy też zmianach cen w zależności od wielkości mieszkania. Dobrym przypadkiem do wyjaśnienia złożoności sytuacji jest warszawska dzielnica Ursynów. Zajmuje ona powierzchnię 44,6 km², co stanowi 8,6% ogólnej powierzchni m.st. Warszawy i daje jej trzecie miejsce pod względem wielkości powierzchni w mieście. W założeniach była to dzielnica mieszkalna i nie bez powodu uznawana jest za największą „sypialnię stolicy”. W związku z tym jest to jeden z najważniejszych rejonów na warszawskim rynku nieruchomości. Nie jest on jednak jednorodny. Część północna, tzw. stary Ursynów to przede wszystkim bloki z wielkiej płyty, w tym także wielopiętrowe wieżowce. Z drugiej strony, wraz z powstaniem linii metra, Ursynów został znacznie rozbudowany w kierunku południowym. W tej części dominują budynki powstałe w ciągu ostatnich 10 lat, najczęściej 4-5 piętrowe, budowane z cegły, z zagospodarowanym otoczeniem (zielenią, placami zabaw dla dzieci), często na chronionych, zamkniętych osiedlach. Ceny tych nieruchomości różnią się nawet o 4 do 5 tysięcy złotych na metrze kwadratowym. Konkretnym przykładem może być 63 metrowe mieszkanie w 10-piętrowym bloku z płyty do remontu, które jest oferowane w cenie 6667 złotych za metr kwadratowy. Z drugiej strony 24 metrowa kawalerka, zlokalizowana na Pileckiego na zamkniętym osiedlu z widokiem na Las Kabacki, w bloku z 2001 roku, która osiąga cenę ofertową 11292 złotych za metr. Obie te ceny składają się na ursynowską średnią. Jednak w ciągu ostatnich miesięcy ceny tych dwóch nieruchomości zachowywały się różnie. Można to zobrazować zmianami średniej ceny w dwóch różnych częściach Ursynowa. Średnia cena dla całego Ursynowa najwyższy poziom 9709 złotych osiągnęła we wrześniu 2007 roku. W czerwcu 2008 wynosi 9051 złotych, co oznacza spadek o prawie 7%. W tym samym czasie średnia cena na Kabatach, południowej części Ursynowa, zbudowanej w 90% w ciągu ostatnich 10 lat, obniżyła się o 1,9% z poziomu 10 253 złotych we wrześniu 2007 do 10 065 w czerwcu 2008. Analizując zmiany średnich cen oraz przypadki konkretnych nieruchomości można powiedzieć, że obecne spadki cen dotyczą w przeważającej mierze „nieruchomości z problemem”, czyli wybudowanych w kiepskiej technologii, nieatrakcyjnie położonych (np. na zapleczu dużego supermarketu). Jeśli w rozpatrywanym przypadku Ursynowa nastąpił spadek ceny o 7%, oznacza to, iż cena mieszkania w bloku z wielkiej płyty mogła spaść o 15% w porównaniu z zeszłym rokiem, a małe mieszkanie w kameralnym bloku mogło w tym czasie zyskać na wartości. Można prognozować, że wysokie obniżki rzędu 10-20% nadal będą dotyczyć

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

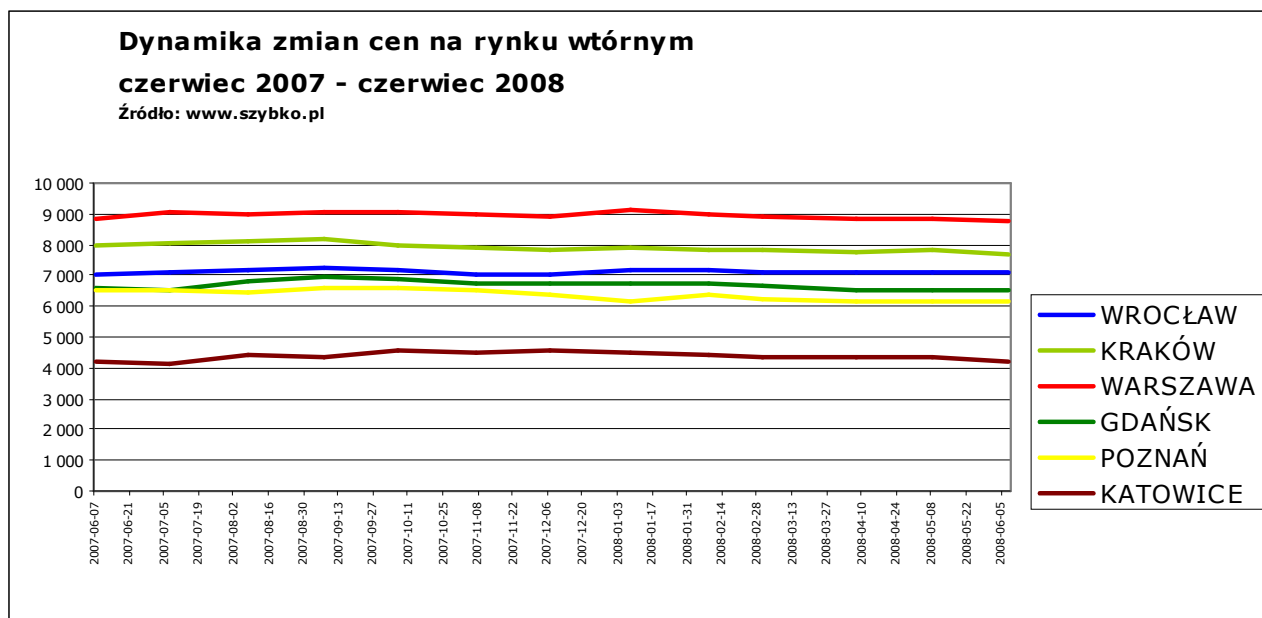
głównie najmniej atrakcyjnych ofert. Natomiast mieszkania wybudowane i wykończone w dobrym standardzie, atrakcyjnie zlokalizowane będą znajdowały nabywców bez potrzeby obniżania ceny o 5 czy 10%.

Średnie ceny w największych polskich miastach. Źródło Raport Szybko.pl i Expandera

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	GDAŃSK	POZNAŃ	KATOWICE
czerwiec 07	7 015	8 005	8 809	6 598	6 552	4 188
lipiec 07	7 077	8 066	9 068	6 494	6 546	4 159
sierpień 07	7 176	8 105	9 019	6 828	6 481	4 393
wrzesień 07	7 219	8 203	9 076	6 988	6 604	4 345
październik 07	7 151	7 976	9 069	6 919	6 593	4 562
listopad 07	7 058	7 908	9 013	6 740	6 549	4 501
grudzień 07	7 026	7 839	8 917	6 706	6 350	4 553
styczeń 08	7 153	7 893	9 098	6 758	6 142	4 473
luty 08	7 141	7 829	8 981	6 704	6 365	4 413
marzec 08	7 137	7 854	8 939	6 645	6 219	4 320
kwiecień 08	7 082	7 787	8 850	6 516	6 156	4 356
maj 08	7 103	7 792	8 840	6 551	6 179	4 384
czerwiec 08	7 080	7 716	8 794	6 531	6 128	4 233

Wykres 3. Dynamika zmian cen mieszkań na rynku wtórnym, czerwiec 2007 – czerwiec 2008.

Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”



SYTUACJA W NAJWIĘKSZYCH POLSKICH MIASTACH

II kwartał 2008 to kolejny okres, w którym ceny na rynku nieruchomości spadały. Nie działo się tak jednak we wszystkich 15-tu analizowanych miastach. W 5-ciu spośród nich średnia cena wzrosła. Były to Olsztyn, Toruń, Szczecin, Łódź, Gdynia i Sopot. Charakterystyczny jest przypadający na okres II a także III kwartału wzrost cen w Sopocie. Tym razem średnie ceny wzrosły aż o 4,2% w stosunku do 10 592 złotych za metr w marcu 2008. Jest to, charakterystyczne dla miejscowości turystycznych, zjawisko wzrostu zainteresowania nieruchomościami w sezonie letnim ze strony osób przyjeżdżających do tych miast w celach rekreacyjnych, a więc wzrostu popytu prowadzącego do wzrostu cen. Szczególnie widoczne jest ono na tle wysokich cen w Sopocie. W Toruniu ceny rosły nieprzerwanie od momentu, kiedy rozpoczęliśmy ich monitorowanie w serwisie Szybko.pl, czyli od kwietnia 2007. Był to stabilny wzrost o kilkanaście do kilkudziesięciu złotych miesięcznie. W czerwcu cena średnia osiągnęła poziom niemal 5 tysięcy złotych za metr i można przewidywać, że zatrzyma się na poziomie zbliżonym do tych 5 tysięcy. W Olsztynie po kilku miesiącach spadków w czerwcu nastąpił skok ceny o 5%, skutkiem czego zbliża się ona do poziomu z początku roku 2008.

Procentowe spadki, które miały miejsce w II kwartale nie przekroczyły poziomu 3%. Najmniej obniżyły się średnie ceny w Opolu -0,34% i we Wrocławiu -0,8%. Średnio we wszystkich miastach cena metra kwadratowego spadła o 1,3%.

W II kwartale wystąpiło zjawisko, które może optymistycznie nastrojać sprzedających. W porównaniu z I kwartałem skrócił się okres, w którym ogłoszenie znajdowało się w serwisie www.szybko.pl, a więc domyślnie czas, w którym nieruchomość została sprzedana. Na początku 2008 roku średnia dla 6 miast (Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław i Gdańsk) wynosiła 34 dni, teraz jest to już 30 dni. Najszybciej sprzedają się mieszkania 2 i 3 pokojowe, następnie kawalerki. Najdłużej na nabywców czekają mieszkania 4 pokojowe. Jeśli chodzi o poszczególne miasta to w najkrótszym czasie znajdują nabywcę mieszkania we Wrocławiu: kawalerki i 3 pokojowe w ciągu 19 dni. Także w Krakowie mieszkania sprzedają się szybciej niż w pozostałych dużych miastach: średnio oferta jest aktywna przez 23 dni, dłużej bo 25 dni czekają na nabywcę kawalerki, najkrócej 20 dni mieszkania 3 pokojowe. Najdłuższe terminy dotyczą Gdańska i Poznania. W Gdańsku oferta mieszkania 4 pokojowego jest aktualna średnio przez 50 dni. Gdańsk również jako jedyne miasto odnotował wydłużenie okresu, przez który oferty były aktywne w serwisie: z 31 dni na początku roku do 38 w II kwartale.

Tabela 1. Porównanie dynamiki cen w II kwartale 2007 i 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"		
	II kwartał 2007	II kwartał 2008
Warszawa	4,00%	-1,60%
Kraków	1,50%	-1,80%
Wrocław	0,60%	-0,80%
Gdańsk	8,60%	-1,70%
Poznań	11,50%	-1,50%
Katowice	22,70%	-2,00%

Tabela 2. Procentowe zmiany cen w II kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
	II kwartał 2008
Warszawa	-1,60%
Kraków	-1,80%

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

Wrocław	-0,80%
Poznań	-1,50%
Gdańsk	-1,70%
Sopot	4,20%
Gdynia	-1,50%
Łódź	0,52%
Lublin	-1,67%
Szczecin	2,52%
Toruń	2,89%
Olsztyn	1,07%
Białystok	-2,60%
Katowice	-2,00%
Opole	-0,34%

Tabela 3. Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (w zł).
Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

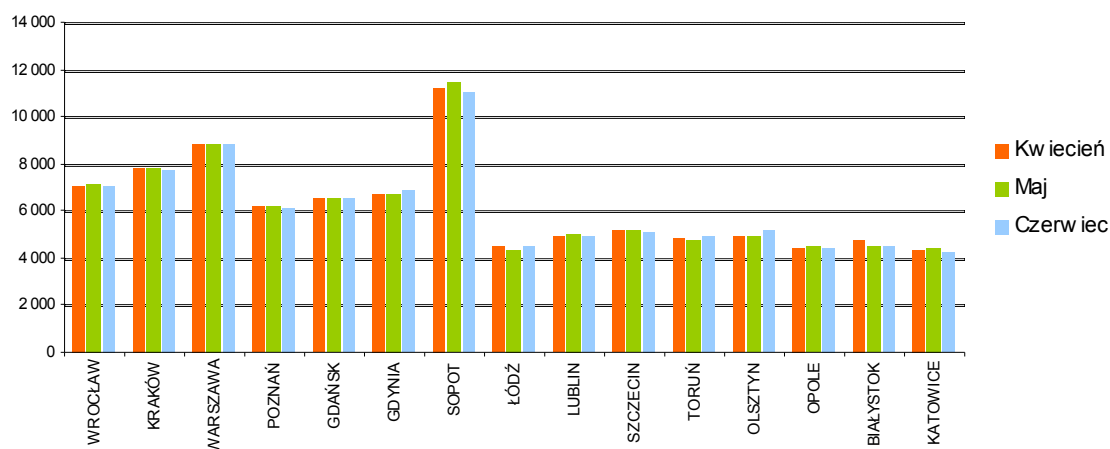
	WROCLAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
Kwiecień	7 082	7 787	8 850	6 156	6 516	6 678	11 201
Maj	7 103	7 792	8 840	6 179	6 551	6 721	11 442
Czerwiec	7 080	7 716	8 794	6 128	6 531	6 863	11 044

Tabela 4. Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (w zł).
Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	ŁÓDŹ	LUBLIN	SZCZECIN	TORUŃ	OLSZTYN	OPOLE	BIAŁYSTOK	KATOWICE
Kwiecień	4 481	4 921	5 216	4 810	4 924	4 413	4 716	4 356
Maj	4 342	4 997	5 159	4 755	4 919	4 471	4 531	4 384
Czerwiec	4 462	4 957	5 077	4 944	5 206	4 438	4 501	4 233

Wykres 4. Zmiany średnich cen metra kwadratowego w II kwartale 2008 w największych polskich miastach.
Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”

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



SZCZEGÓLWE DANE DOTYCZĄCE WARSZAWY, KRAKOWA, GDAŃSKA, POZNANIA, WROCLAWIA, KATOWIC ORAZ LODZI

WARSZAWA

- Średnia cena metra kwadratowego mieszkania na rynku wtórnym dla całej Warszawy w czerwcu wynosi 8794 złote i jest o 0,2% niższa niż rok temu.
- W II kwartale średnie ceny spadły o 1,6%, czyli 145 złotych
- O 100% zwiększyła się oferta mieszkań najtańszych do 6000 za metr. Nadal jest to jednak podaż bardzo ograniczona, ponieważ stanowi zaledwie 0,5% całej oferty. Nieco więcej jest także mieszkań z przedziału cenowego 6-7 tysięcy: 3,2% w porównaniu z 2% w poprzednim kwartale. Z 15 do prawie 21% wzrósł odsetek mieszkań w cenie od 7 do 8 tysięcy. Zmalała natomiast liczba ofert mieszczących się w widelkach 8-9000: z 37,69 na 31,55%. To właśnie obniżka w tym segmencie cenowym oraz w przedziale pomiędzy 9-10000 spowodowała spadek ceny średniej. Nie ubyło bowiem na rynku ofert najdroższych. Jest ich nawet więcej niż w poprzednim kwartale: ogłoszenia z ceną ofertową powyżej 12 tysięcy za metr stanowiły w I kwartale 3,71% oferty Szybko.pl, a w II kwartale było ich prawie 7%.
- Zmiana cen mieszkań w zależności od wielkości: kawalerki – 0,15%, 2 pokojowe -3,4%, 3 pokojowe -1,41%, 4 pokojowe +0,93%, 5 pokojowe +0,57%
- W ofercie nadal najwięcej jest mieszkań 2 pokojowych. W szybko.pl jest to 44,48%, mieszkań 3 pokojowych jest około 30%. Kawalerek jest o 3% mniej niż w I kwartale 16,6%, mieszkań 4 pokojowych 7,32%, a dużych 5 pokojowych niezmiennie tylko 1%.
- W II kwartale spadły średnie ceny mieszkań w większości warszawskich dzielnic. Były to jednak spadki mniejsze niż w I kwartale: o 5,3% w Ursusie, o 4% na Bródnie, 3,8% na Targówku. W tym kwartale nie straciły już lokalizacje najdroższe, ale te mniej atrakcyjne, co jest odzwierciedleniem sytuacji, kiedy nabywcy kierują się przy dokonywaniu zakupu innymi motywami niż jedynie cena.
- Największe wzrosty średnich cen w ciągu 3 miesięcy miały miejsce na Saskiej Kępie (6,1%), i Gocławiu (5,9%).
- W ciągu ostatnich 12 miesięcy w większości dzielnic nastąpił spadek ceny średniej. Niemal bez zmian (oczywiście z fluktuacjami w ciągu roku) utrzymuje się cena metra kwadratowego na Żoliborzu i w Centrum i Śródmieściu. O 5,3% wzrosła cena na Saskiej Kępie, o 8,7% na Gocławiu. Najwyższe spadki, rzędu 8% miały miejsce na Targówku i we Włochach.
- Średnia cena powyżej 10 tysięcy za metr utrzymuje się na Kabatach. W II kwartale 2008 poziom 10 tysięcy przekroczyła także Saska Kępa. W Centrum i Śródmieściu w analizowanym kwartale występowały znaczne wahania średniej ceny: w kwietniu była ona nawet na poziomie powyżej 12 tysięcy za metr, ale ostatecznie jest niemal identyczna jak na koniec I kwartału: 11 594 złote.
- W ośmiu dzielnicach średnia cena kształtuje się na poziomie poniżej 8 tysięcy za metr. Oznacza to, że do Białoleki, Bródna, Gocławia, Tarchomina, Wawra i Targówka dołączyły Praga Południe i Ursus.

Tabela 5. Warszawa – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym. II kwartał 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"					
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	33	46	66	93	131

średnia cena m2 w zł	9 118	8 805	8 746	8 699	8 681
----------------------	-------	-------	-------	-------	-------

Tabela 6. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Warszawy w zł II kwartał 2008 Źródło „Raport Szybko.pl i Expandera”			
	IV	V	VI
Bemowo	8 275	8 215	8 774
Białoleka	7 574	7 741	7 622
Bielany	8 375	8 255	8 446
Bródno	7 469	7 561	7 234
Centrum/Śródmieście	12 439	11 627	11 594
Gocław	8 204	7 728	8 054
Kabaty	10 234	10 073	10 063
Mokotów	9 979	9 814	9 822
Ochota	9 574	9 260	9 435
Praga Północ	8 272	8 212	8 064
Praga Południe	8 026	7 994	7 912
Saska Kępa	9 630	9 535	10 364
Tarchomin	7 795	7 729	7 570
Ursus	8 367	8 135	7 829
Ursynów	9 013	9 130	9 051
Wawer	8 111	8 124	7 500
Wilanów	9 350	9 072	8 857
Włochy	8 145	8 129	7 910
Wola	8 503	8 758	8 698
Żoliborz	9 709	9 843	9 662
Targówek	7 817	7 448	7 562

KRAKÓW

- Średnia cena metra kwadratowego na koniec I kwartału 2008 w Krakowie wynosi 7716 złotych i jest o 1,8% niższa od ceny z marca 2008. Od początku roku średnia cena w Krakowie obniżyła się o 2,3%.
- W ciągu ostatnich 12 miesięcy średnia cena w Krakowie spadła o 3,6%.
- W II kwartale obniżeniu uległy ceny mieszkań dużych 3, 4 i 5 pokojowych, odpowiednio o 2,17%, 1,43 i 0,69%. Niemal bez zmian pozostały ceny kawalerek +0,63% i 2 pokojowych +0,24.
- Struktura podaży przedstawia się następująco: 17% kawalerki, 46% 2 pokoje, 30% 3 pokoje, 7% 4 pokoje i 1% 5 pokoi. W porównaniu z poprzednim kwartałem zmniejszyła się ilość oferowanych kawalerek, więcej jest natomiast mieszkań 2 pokojowych.
- W II kwartale pojawiło się zdecydowanie więcej ofert w cenie poniżej krakowskiej średniej. Ogłoszenia z ceną ofertową między 5 a 6 tysięcy stanowiły w II kwartale 8,6% oferty w porównaniu z 5,3% z I kwartału. Z 20,7% do 25,9% wzrosła także liczba ofert w cenie od 5 do 6 tysięcy. Nastąpiło to poprzez obniżenie cen mieszkań z najliczniejszego przedziału cenowego 7-8 tysięcy za metr oraz 9-10. Liczebność tych ofert zmniejszyła się w sumie o ponad 10%.

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

- Tylko w 4 dzielnicach w II kwartale ceny wzrosły. Były to Bronowice +1,2%, Łagiewniki +1,3%, Mistrzejowice +2,6% i Bieńczyce +4,7%.
- Najbardziej spadła średnia cena mieszkań położonych na Starym Mieście: o 6,5% do poziomu 11 118 złotych.
- Najtańszą dzielnicą Krakowa jest Nowa Huta, gdzie w II kwartale średnie ceny spadły o 3,8% a od czerwca zeszłego roku o 6,7%. Tu również zlokalizowanych jest większość mieszkań w cenie poniżej 6 tysięcy za metr kwadratowy.
- Zmiana cen mieszkań w zależności od wielkości: kawalerki +0,63%, 2 pokojowe +0,24%, 3 pokojowe -2,17%, 4 pokojowe -1,43%, 5 pokojowe -0,69%

Tabela 7. Kraków – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w II kwartale 2008.
Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	32	46	66	86	121
średnia cena m ² w zł	8 163	7 837	7 716	7 650	7 478

Tabela 8. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Krakowa w II kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Kraków	II kwartał 2008
Stare Miasto	11 118
Grzegórzki	8 053
Prądnik Czerwony	7 268
Prądnik Biały	7 500
Łobzów	8 677
Bronowice	8 461
Zwierzyniec	10 057
Dębniki	8 056
Łagiewniki	7 291
Podgórze	7 066
Wola Duchacka	6 354
Prokocim-Bieżanów	6 278
Czyżyny	6 621
Mistrzejowice	6 574
Bieńczyce	7 056
Nowa Huta	6 016

GDAŃSK

- Średnia cena w Gdańsku na koniec II kwartału 2008 wynosi 6531 złotych
- Kwartalny spadek wyniósł 1,7%, co w wartościach bezwzględnych oznacza 114 złotych.

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

- Od czerwca 2007 roku średnia cena w Gdańsku spadła o 1%
- W II kwartale na wartości zyskały jedynie mieszkania 5 pokojowe, niewiele, bo tylko o 0,55%. Nieznacznie o 0,9% spadła cena kawalerek, 2 pokojowe staniały o prawie 3%, 3 pokojowe o 3,6%, a 4 pokojowe o 1,57%.
- II kwartał przyniósł po raz kolejny wzrost liczby ofert tańszych od średniej dla całego miasta. 17,5% to mieszkania tańsze niż 6 tysięcy za metr. Większość ofert, prawie 52% mieści się w przedziale pomiędzy 6 a 7 tysięcy. Ponad 13% ofert jest zdecydowanie tańsza od średniej rynkowej, czyli mniej niż 6 tysięcy za metr. Najwięcej, bo 49,5% ogłoszeń ma cenę pomiędzy 6 a 7 tysięcy. Ponad 30% kupujących żąda za swoje mieszkania więcej niż 6531 złotych
- W dwóch gdańskich dzielnicach: Chelmie i Żabiance średnia cena nie zmieniła się w ciągu ostatnich 3 miesięcy. Na Przymorzu, we Wrzeszczu i w Śródmieściu ceny ofertowe wzrosły o około 2%. W pozostałych dzielnicach należy odnotować spadki. Największe -6,8% na Zaspie, -9,1% w przypadku Piecków, 6,1% w Oliwie.
- Najdroższymi dzielnicami w Gdańsku pozostają Oliwa, Śródmieście i Wrzeszcz, gdzie w II kwartale cena przekroczyła 7 tysięcy za metr

Tabela 9. Gdańsk – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w II kwartale 2008.
Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Gdańsk	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	31	46	64	85	98
średnia cena m2 w zł	6 983	6 710	6 578	6 325	6 085

Tabela 10. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Gdańska w II kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Gdańsk	II kwartał 2008
Brzeźno	6 711
Chelm	6 185
Oliwa	7 132
Orunia	6 140
Osowa	6 310
Piecki	5 864
Przymorze	6 811
Siedlce	6 101
Śródmieście	7 591
Suchanino	6 222
Wrzeszcz	7 021
Zaspa	6 219
Żabianka	6 778

WROCLAW

- Średnia cena w czerwcu wyniosła 7080 złotych i jest o 0,8% niższa niż w marcu. W skali roku (VI 2007 – VI 2008) nadal bilans jest dodatni +0,9%
- W II kwartale we Wrocławiu spadły średnie cen mieszkań 1, 3 i 5 pokojowych o 3,94% i 1,37 i 2,31%. Ceny mieszkań 2 i 5 pokojowych minimalnie wzrosły, o odpowiednio o 0,7 i 0,9%.
- Struktura oferty mieszkań: 10% kawalerki, 44% 2 pokojowe, 36% 3 pokojowe, 8% 4 pokojowe i 1% 5 pokojowe. W II kwartale zmniejszyła się, i tak mała w porównaniu z innymi miastami, podaż mieszkań 1 pokojowych z 13 do 10%. Średnia ilość tego typu mieszkań w ofercie, we wszystkich analizowanych lokalizacjach, to 15%
- W porównaniu z I kwartałem znacząco zmieniła się struktura cenowa oferowanych mieszkań. Ogłoszenia poniżej 6 tysięcy za metr stanowią 4,33% oferty w porównaniu z 2,28% w I kwartale. Z 46 do prawie 50% wzrosła też liczba ofert w cenie pomiędzy 6 a 7 tysięcy. O 13% zmniejszyła się liczba mieszkań oferowanych za 7 do 8 tysięcy. Warto zaznaczyć, że z 5 do 12% wzrosła też liczebność oferty pomiędzy 8 a 9 tysięcy za metr kwadratowy.
- O prawie 3% spadła cena na Starym Mieście, które nadal pozostaje najdroższą dzielnicą Wrocławia
- W porównaniu z II kwartałem 2007 roku jedynie w Śródmieściu cena za metr kwadratowy jest o 2,2% niższa. Pozostałe dzielnice zanotowały zmiany „In plus” rzędu od 1 do 5,7% (Psie Pole).

Tabela 11. Wrocław – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w II kwartale 2008.
Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
średni metraż	31	48	64	87	130
średnia cena m2 w zł	7 485	7 232	6 716	6 582	6 205

Tabela 12. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Wrocławia w II kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Wrocław	II kwartał 2008
Fabryczna	6 512
Krzyki	7 300
Psie Pole	6 886
Stare Miasto	8 030
Śródmieście	7 093

POZNAŃ

- Średnia cena na koniec II kwartału wyniosła 6128 złotych za metr i była 1,5% niższa niż w marcu.
- Od czerwca 2007 roku średnia cena spadła o 6,5%, czyli 424 złote.

- W II kwartale, podobnie jak w I-szym spadły ceny mieszkań każdej wielkości. Najbardziej o prawie 5% staniał metr mieszkania 4 pokojowego.
- Struktura podaży przedstawia się następująco: 12% kawalerki, 44% 2 pokoje, 35% 3 pokoje, 8% 4 pokoje i 1% 5 pokoi. W porównaniu z poprzednim kwartałem zmniejszyła się ilość oferowanych kawalerek, więcej jest natomiast mieszkań 3 pokojowych.
- Zmiana struktury cenowej oferowanych mieszkań jest odzwierciedleniem następujących obniżek cen. Z 36 do 48% zwiększył się odsetek mieszkań w cenie poniżej 6 tysięcy za metr kwadratowy. Znacznie, o 14% zmniejszyła się liczba mieszkań z przedziału cenowego 6-7 tysięcy. Najdroższych mieszkań, powyżej 8 tysięcy za metr jest nieco mniej, większy zaś jest wybór w segmencie 7-8 tysięcy – 9% w porównaniu z 5% całości oferty w poprzednim kwartale.
- W II kwartale spadły ceny we wszystkich poznańskich dzielnicach. Najmniej: o 0,1% staniały mieszkania w Górczynie i dzielnicy Grunwald. Najbardziej zaś: o ponad 8% na Piątkowie, Starym Mieście i w dzielnicy Winiary.
- W związku ze spadkiem cen w II kwartale w sześciu dzielnicach średnia cena jest na poziomie poniżej 6 tysięcy za metr. W I kwartale były tylko 3 dzielnice, gdzie średnia utrzymywała się na poziomie niższym niż 6 tysięcy za metr.

Tabela 13. Poznań – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w II kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"				
	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	34	48	63	84
średnia cena m2 w zł	6 439	6 380	5 826	5 260

Tabela 14. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Poznania w II kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"	
Poznań	II kwartał 2008
Centrum	6 762
Górczyn	6 097
Grunwald	5 751
Jeżyce	5 946
Łazarz	5 160
Nowe Miasto	6 561
Piątkowo	5 822
Rataje	5 886
Solacz	6 030
Stare Miasto	7 252
Wilda	6 091
Winiary	5 500
Winogrody	6 097

KATOWICE

- Średnia cena dla Katowic w czerwcu wynosi 4233 złotych za metr i jest o 2% niższa niż w marcu.
- W stosunku do poprzedniego kwartału 1,6% wzrosła średnia cena mieszkań kawalerek, a o 5,6% mieszkań 3 pokojowych. Staniały natomiast mieszkania 2 i 4 pokojowe.
- Struktura podaży mieszkań w Katowicach przedstawia się następująco: 14% to kawalerki, 43% 2 pokoje, 35% 3 pokoje, 6% 4 pokoje i 2% 5 pokoi.
- W większości dzielnic Katowic, w II kwartale, ceny spadły. W efekcie w chwili obecnej w żadnej dzielnicy cena nie przekracza 5 tysięcy za metr (w poprzednim kwartale 5100 było średnią ceną w dzielnicy Koszutka). Najwyższe spadki miały miejsce w dzielnicach Dąbrówka Mała -10,5% i Koszutka -7,2%. Wzrosty cen odnotowano w Centrum, Brynowie, dzielnicy Dąb, Ligota-Panewki, Welnowiec-Józefowiec i Zawodzie.
- Najdroższe katowickie dzielnice to: Śródmieście, Centrum, Koszutka. Cztery najtańsze to Dąb, Dąbrówka Mała, Giszowiec i Os. Witosy – średnie ceny utrzymują się na poziomie poniżej 4 tysięcy za metr.
- Struktura cenowa ofert ustabilizowała się i jest podobna do I kwartałowej. Najwięcej – 63%-ogłoszeń mieści się w przedziale od 4 do 5 tysięcy za metr. Z 13 do 7% całości oferty zmniejszyła się liczba ogłoszeń w cenie 5-6 tysięcy. W przypadku Katowic miało miejsce zjawisko niespotykane w II kwartale w innych miastach, a mianowicie zwiększył się również odsetek mieszkań najdroższych, powyżej 6 tysięcy za metr. Jest ich teraz około 6% całości oferty w porównaniu z 1% w I kwartale.

Tabela 15. Katowice – średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w II kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	34	47	60	84
średnia cena m ² w zł	4 094	4 237	4 646	4 230

Tabela 16. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Krakowa w II kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Katowice	II kwartał 2008
Bogucice	4 201
Brynów	4 317
Centrum	4 705
Dąb	3 793
Dąbrówka Mała	3 530
Giszowiec	3 840
Koszutka	4 732
Ligota-Panewki	4 196
Os. Paderewskiego	4 567
Os. Tysiąclecia	4 098
Os. Witosy	3 787
Piotrkowice-Ochojec	4 062
Śródmieście	4 819
Welnowiec-	4 215

Józefowiec	
Zawodzie	4 141

ŁÓDŹ

- Średnia cena w Łodzi na koniec kwartału wynosi 4462 złotych za metr kwadratowy mieszkania z rynku wtórnego. Jest to o 0,52% więcej niż w marcu.
- Wzrost, który nastąpił miesiącach II kwartale był bardzo nieznaczny, ale warto zaznaczyć, że jest to drugi kwartał miesiącach rzędu, kiedy ceny nie spadają, miesiącach utrzymują się na stabilnym poziomie.
- W II kwartale w Łodzi rosła cena mieszkań każdej wielkości. Najbardziej zdrożały kawalerki o 2,56%.
- Najdroższymi dzielnicami pozostają Centrum i Śródmieście. W Śródmieściu nastąpił również najwyższy 4% wzrost średniej ceny.
- W ofercie łódzkiej przestały funkcjonować mieszkania w cenie poniżej 3 tysięcy za metr kwadratowy. Wzrosła natomiast liczba ofert w przedziale od 3 do 4 tysięcy. Nadal dominują ceny w zakresie 4-5 tysięcy za metr – w takiej cenie jest ponad 77% ofert.
- Struktura oferty: 17% to kawalerki, 51% mieszkania 2 pokojowe, 28% 3 pokojowe, 4 pokojowe 4%, a duże 5 pokojowe zaledwie 1%.
- Nastąpiły poważne zmiany w strukturze cenowej ofert zamieszczanych w Szybko.pl w II kwartale w porównaniu z I kwartałem 2008. Zdecydowanie zmniejszyła się liczba ofert w przedziale od 4 do 5 tysięcy za metr. Było ich aż 70% w I kwartale, a w II 48,4%. Zwiększyła się natomiast liczebność oferty w cenie od 3 do 4 tysięcy z 25% na 42,5% oraz mieszkań droższych za 5 do 6 tysięcy z 2,8% na 6,8%.

Tabela 17. Łódź– średnie ceny i metraż mieszkań na rynku wtórnym w II kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.
średni metraż	33	45	65	82
średnia cena m2 w zł	4 017	4 204	4 455	4 400

Tabela 18. Średnia cena metra kwadratowego w dzielnicach Krakowa w II kwartale 2008 w zł. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

Łódź	I kwartał 2008
Bałuty	4 203
Centrum	5 152
Górna	4 194
Polesie	4 403
Śródmieście	4 605
Widzew	4 451

CZĘŚĆ III – DZIAŁKI – SYTUACJA W II KWARTALE

ZMIANY CEN DZIAŁEK BUDOWLANYCH W SKALI ROKU

W porównaniu z II kwartałem 2007 roku we wszystkich miastach znacznie wzrosły maksymalne ceny działek budowlanych: o 150% w Poznaniu, 133% w Gdańsku, 70% we Wrocławiu, 59% w Krakowie i 27% w Warszawie. W zeszłym roku w Krakowie nie było ofert w cenie powyżej 1000 złotych za metr, teraz stanowią ponad 6% podaży. W Gdańsku cenę powyżej 300 złotych za metr osiąga w chwili obecnej prawie 27% wszystkich ofert, kiedy w 2007 roku ofert takich nie było wcale. Podobnie jest w Poznaniu, gdzie w II kwartale 2008 ponad 20% ofert reprezentowało ceny wyższe od ceny maksymalnej sprzed roku. W przypadku Warszawy, Krakowa i Wrocławia to właśnie pojawienie się działek budowlanych, o bardzo wysokich cenach za metr kwadratowy, wpłynęło na zmianę sytuacji na rynku i wahania cen średnich, jakie miały miejsce w trakcie ostatnich 12 miesięcy. W przypadku Krakowa i Wrocławia ceny średnie są obecnie na poziomie porównywalnym z zeszłorocznym. Efekt zawyżania średniej przez ceny maksymalne został zniwelowany pojawieniem się na rynku szerszej oferty działek w niższych cenach. W Krakowie nie dość, że pojawiły się oferty w cenach niższych niż przed rokiem, to znacznie zwiększyła się podaż działek w cenach od 200 do 300 złotych. W 2007 roku stanowiły one 25% podaży, a obecnie 37%.

W Warszawie są o 12% wyższe niż przed rokiem. Jest to efekt zmniejszenia się liczebność oferty działek w cenach poniżej średniej (250-500 złotych za metr) z 23% do 14% oraz szerszej niż w zeszłym roku oferty działek droższych: powyżej 2000 złotych za metr.

W Gdańsku i Poznaniu, gdzie przed rokiem ceny działek były najniższe, spośród analizowanych lokalizacji, w ciągu 12 miesięcy nastąpił diametralny wzrost zarówno stawek minimalnych jak i maksymalnych oraz cen średnich.

Na obraz obecnej sytuacji rynkowej duży wpływ miały zmiany, które miały miejsce w minionym II kwartale 2008 roku, a które opisane są poniżej.

Tabela 19. Ceny działek budowlanych do 5000 metrów kwadratowych. Źródło Raport Szybko.pl i Expandera

	II kwartał 2007		II kwartał 2008	
	przedział cenowy	cena średnia	przedział cenowy	cena średnia
WARSZAWA	od 100 do 3000	886	od 180 do 3800	989
KRAKÓW	od 100 do 1000	326	od 77 do 1590	330
WROCLAW	od 70 do 1000	278	od 70 do 1700	260
GDANSK	od 60 do 300	160	od 130 do 700	270
POZNAN	od 40 do 600	260	od 100 do 1500	386

DZIAŁKI BUDOWLANE W II KWARTALE 2008

Mimo że wiosna jest tradycyjnie okresem wzmożonego zainteresowania kupnem działek budowlanych, to w tym roku tradycyjny, sezonowy wzrost popytu nie przełożył się na wzrost cen. Trafna wydaje się być prognoza z poprzedniego kwartału o zahamowaniu fali wzrostów. Co więcej, w II kwartale we wszystkich miastach średnie ceny spadły. Nie należy jednak oczekiwać dalszych, długofalowych spadków cen ziemi. Gruntów o statusie działek budowlanych w miastach jest nadal zbyt mało, aby zrównoważyć popyt z podażą i co oczywiste, ale warte odnotowania jest to wielkość ograniczona.

Zahamowanie wzrostu cen to, podobnie jak w przypadku rynku mieszkaniowego, efekt ograniczenia popytu. Łatwo policzyć, że aby kupić 500 metrową działkę w Warszawie trzeba dysponować kwotą 494 500 złotych, w Krakowie jest to wydatek rzędu 165 000, we Wrocławiu 130 000 i w Poznaniu 193 000. Kupno ziemi jest dopiero początkiem inwestycji, dalsze koszty związane z budową domu to

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

kolejne setki tysięcy złotych, nie mówiąc już o trudnościach związanych z realizacją tego typu inwestycji, czasie, formalnościach itp. Z drugiej strony spadające ceny mieszkań zachęcają kupujących do spojrzenia na ten rynek laskawszym okiem. Czynniki te także prowadzi do ograniczenia popytu na ziemię.

W efekcie, w ciągu ostatnich 3 miesięcy spadły średnie ceny w Gdańsku o 22%, we Wrocławiu i Krakowie o 14%, w Poznaniu o 10% i w Warszawie o 4%.

Obniżenie się średniej ceny nie oznacza, iż równomiernie staniały wszystkie działki dostępne na rynku. Jest to w głównej mierze efekt zwiększenia podaży działek o niższych cenach: w przypadku Warszawy po raz pierwszy od roku pojawiły się w ofercie działki w cenie poniżej 300 złotych za metr. Podobnie w innych miastach zwiększył się procentowy udział działek najtańszych. Należy jednak zaznaczyć, iż są to działki zlokalizowane w dzielnicach peryferyjnych, a ceny działek najatrakcyjniej położonych nadal rosły, czego dowodem jest wzrost cen maksymalnych.

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

Tabela 20. Ceny działek w II kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"		średnia cena metra kwadratowego	średni metraż działki
WARSZAWA	od 180 do 3800	989	1 505
KRAKÓW	od 77 do 1590	330	1 630
WROCLAW	od 70 do 1700	260	1 630
GDANSK	od 130 do 700	270	1 300
POZNAN	od 100 do 1500	386	1 340

Tabela 21. Ceny działek budowlanych Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera				
	I kwartał 2008		II kwartał 2008	
	zakres cen	średnia cena	zakres cen	średnia cena
WARSZAWA	od 330 do 3600	1030	od 180 do 3800	989
KRAKÓW	od 79 do 1420	385	od 77 do 1590	330
WROCLAW	od 90 do 1300	306	od 70 do 1700	260
GDANSK	od 150 do 700	344	od 130 do 700	270
POZNAN	od 90 do 1150	429	od 100 do 1500	386

Sytuacja w Warszawie, Krakowie, Poznaniu i Gdańsku

Warszawa:

- Średnia cena 989 złotych, powierzchnia 1505 metrów.
- W porównaniu z I kwartałem spadła cena minimalna spadła o 150 złotych a maksymalna wzrosła o kolejne 200, do 3800 złotych za metr
- W porównaniu z II kwartałem 2007 średnia cena jest wyższa o 12%. Zmniejszyła się powierzchnia statystycznej działki z 1875 metrów do 1505.
- Działki poniżej 500 złotych za metr są niemal nieosiągalne, stanowią zaledwie 3,54% oferty
- Za ponad 52% wszystkich działek w Warszawie trzeba było zapłacić między 500 a 1000 złotych, większość, bo aż 31,55% to działki budowlane w cenie pomiędzy 750 a 1000 złotych za metr kwadratowy
- Niemal ¼ oferty stanowią ogłoszenia w cenie pomiędzy 1000 a 1500 złotych za metr kwadratowy.
- Najdroższe działki powyżej 2000 za metr to prawie 7% oferty

- Istnieje prosta zależność pomiędzy powierzchnią całkowitą działki a ceną za metr. Działki najdroższe, których cena przekracza 2000 za metr mają powierzchnię od 400 do 800 metrów kwadratowych.
- Najtańsze działki zlokalizowane są na Bemowie, Rembertowie i w Białolece. Stanowią one 60% oferty w cenie do 500 złotych.
- Najdroższa oferta z II kwartału 2008 była zlokalizowana na Saskiej Kępie: za 499 metrów oczekiwano 1 770 000 złotych, czyli 3547 złotych za metr

Kraków

- Średnia cena 330 złotych, średnia powierzchnia 1630 metrów kwadratowych
- W ciągu ostatniego kwartału cena minimalna pozostała w zasadzie bez zmian, a cena maksymalna wzrosła o kolejne 170 złotych. W skali roku zaś miał miejsce 1% wzrost ceny średniej.
- Najłatwiej jest znaleźć ziemię w cenie pomiędzy 100 a 350 złotych za metr kwadratowy. W tej cenie jest ponad 70% ofert.
- Najtańsze działki do 100 złotych za metr to 5,4% wszystkich ogłoszeń, najdroższe zaś powyżej 1500 złotych to tylko 2,5%.
- Najtańsze oferty pochodziły z Nowej Huty, najdroższe z Woli Justowskiej, Łagiewnik i Centrum.

Wrocław

- Średnia cena to 260 złotych i jest to poziom z IV kwartału 2007
- W II kwartale średnie ceny są niższe o 15% w porównaniu z I kwartałem. W ofercie pojawiły się działki tańsze: o 20 złotych niższa jest cena minimalna działek prezentowanych w serwisie www.szybko.pl
- Wrocław jest jedynym miastem, gdzie spadła średnia cena w skali roku: o 6% w porównaniu z II kwartałem 2007.
- Stosunkowo dużo jest propozycji w cenie do 100 złotych za metr: 12,5%. Są to jednak działki o powierzchni o ponad 1200 metrów większej od średniej dla Wrocławia (średnia 1630, tanie działki 2840)
- $\frac{3}{4}$ ogłoszeń oferowano w cenie między 100 a 300 złotych.
- Spory odsetek – 6% stanowiły działki w cenie od 700 do 1000 złotych
- Powierzchni tak drogich jak w Warszawie w zasadzie nie ma: zaledwie 0,9% wrocławskiej bazy to ogłoszenia powyżej 1500 złotych za metr.
- Najdroższe działki zlokalizowane były w dzielnicach Krzyki i Karłowice i miały powierzchnię 1000-1200 metrów kwadratowych

Poznań

- Średnia cena to 386 złotych, a powierzchnia 1340 metrów
- W II kwartale działki staniały tu o 10%
- Podaż rozkłada się stosunkowo równomiernie pomiędzy wszystkie segmenty cenowe.
- Ponad $\frac{1}{4}$ działek budowlanych z oferty Szybko.pl była do kupienia za kwotę do 200 złotych za metr. 20,7% kosztowało między 200 a 300 złotych, a kolejne 17% od 300 do 400 złotych.
- Duża i zróżnicowana była również oferta działek najdroższych powyżej 700 złotych za metr – 20,7%.

Gdańsk

- Średnia cena 270 złotych
- Najmniejsza, spośród analizowanych lokalizacji, średnia powierzchnia statystycznej działki 1300 metrów kwadratowych
- Gdańsk w II kwartale odnotował najwyższy spadek średniej ceny o 22%. Mimo to w skali roku średnia cena wzrosła tu rekordowo o 69%
- W Gdańsku można stosunkowo łatwo znaleźć działkę z każdego segmentu cenowego. Ziemia do 150 złotych za metr to 12,5% całej oferty (zaczynając od minimum, czyli 130 złotych). W cenie od 150 do 200 złotych jest niemal 9% wszystkich ogłoszeń. Najliczniejszą

grupę stanowią oferty od 200 do 300 złotych za metr kwadratowy 51,8% całej podaży. W cenie od 300 do 400 złotych mieści się 16% ogłoszeń, a powyżej 400 10,7%.

Okolice Warszawy

W przeciwieństwie do spadków cen, które miały miejsce w 5 największych aglomeracjach, w większości miejscowości podwarszawskich ceny ziemi nadal rosły. Najpoważniejszy wzrost o 28% nastąpił w Legionowie, o 15% wyższa jest cena w Jabłonnej, a o 19% w Konstancinie. Rosły one głównie w miejscach, gdzie stawki do tej pory były stosunkowo niskie lub niskie w porównaniu z poziomem atrakcyjności danej lokalizacji.

Tabela 22. Ceny działek w II kwartale 2008. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	Zakres cenowy	Ceny średnie
Babice Stare	od 110 do 850	460
Blonie	od 55 do 300	169
Izabelin	od 450 do 1100	820
Jabłonna	od 210 do 485	327
Józefów	od 250 do 800	560
Konstancin Jeziorna	od 213 do 1000	500
Legionowo	od 150 do 600	372
Lesznowola	od 210 do 516	357
Łomianki	od 200 do 1100	605
Marki	od 260 do 650	458
Milanówek	od 110 do 500	315
Otwock	od 90 do 500	241
Piaseczno	od 90 do 655	288

O SERWISIE SZYBKO.PL

Od momentu powstania serwisu www.szybko.pl na polskim rynku nieruchomości zaszło wiele zmian. Mielśmy do czynienia z trwającą ponad rok galopadą cen mieszkań, następnie przyszła moda na domy a wraz z nią wzrosty cen domów oraz działek budowlanych. Obecnie rynek wraca do normalności, a wraz z nim zmieniają się potrzeby i wymagania kupujących oraz sprzedających nieruchomości. Poszukiwane są przede wszystkim łatwo dostępne i precyzyjne informacje. W dziedzinie obrotu nieruchomościami wszystkim tym dysponuje serwis www.szybko.pl.

Niewątpliwie innowacyjnym rozwiązaniem jest umożliwienie oglądającym **szukania nieruchomości na mapach**. Serwis Szybko.pl jako pierwszy w Polsce uruchomił wyszukiwarkę, która pozwala na odnalezienie ogłoszeń sprzedaży mieszkań, domów, działek i lokali komercyjnych a także ofert wynajmu mieszkań i stacji na mapach.

Zobacz szczegóły: <http://www.szybko.pl/index.php?nav1=mapa>

Po ustaleniu szczegółowych kryteriów wyszukiwania system pokazuje wszystkie nieruchomości, na danym obszarze, które zostały zlokalizowane przez ogłaszających. Ten innowacyjny sposób szukania jest szczególnie pomocny w przypadku użytkowników, którzy nie znają topografii danej okolicy, są z innego miasta lub też poszukują nieruchomości tylko w wybranym rejonie (wystarczy kursorami ustawić rejon i system sam w tym rejonie wyświetli nieruchomości)

Aby zwiększyć liczbę nieruchomości widocznych na mapach Szybko.pl wprowadziło przybliżoną lokalizację nieruchomości. Od tej chwili niemal 70 % nieruchomości będzie lokalizowana na mapach. Zobacz szczegóły: <http://www.szybko.pl/338543>

O wzroście znaczenia Internetu jako narzędzia sprzedaży świadczą nie tylko rosnące statystyki oglądalności, ale także coraz większa liczba ofert zamieszczanych w Szybko.pl – obecnie jest to niemal **50 tysięcy** anonsów dotyczących różnych segmentów rynku nieruchomości.

Szybko.pl jest **niekwestionowanym liderem jeśli chodzi o rynek wynajmu**. Codziennie jest tu dostępnych ponad 5500 ofert mieszkań do wynajęcia i około 1500 pokoi. Każdego dnia przybywa około 600-700 nowych ofert. W najgorętszym dla wynajmu sezonie, czyli III kwartale, niektóre ogłoszenia przestają być aktualne po zaledwie kilku minutach od ich zamieszczenia.

Szybko.pl niezmiennie utrzymuje się wśród najchętniej odwiedzanych serwisów nieruchomości w Polsce. Świadczą o tym prezentowane poniżej statystyki oglądalności. (źródło: Google Analytics)





Niezależny Doradca Finansowy

Expander jest niezależnym doradcą finansowym, oferującym produkty oszczędnościowo-inwestycyjne oraz kredyty hipoteczne i gotówkowe. Obecnie Expander ma 64 oddziały w całej Polsce oraz 293 doradców finansowych.

Expander współpracuje w zakresie oferty kredytowej z 21 bankami oraz 30 TFI i towarzystwami ubezpieczeń na życie w zakresie produktów oszczędnościowo-inwestycyjnych. Na początku przyszłego roku doradcy Expandera zaczną sprzedawać produkty dla małych i średnich przedsiębiorstw. Jeszcze w tym roku oferta dla klientów detalicznych zostanie z kolei wzbogacona fundusz emerytalny.

Expander jest obecnie najlepiej postrzeganą marką wśród doradców finansowych, co potwierdzają m.in. badania przeprowadzone przez instytut GfK Polonia. W rankingu najcenniejszych marek, opracowanym przez „Rzeczpospolitą”, Expander zajmuje czwarte miejsce w kategorii handel i usługi i jest to najwyższa pozycja wśród instytucji z sektora finansowego. 25% transakcji zawartych za pośrednictwem Expandera w 2007 roku stanowiły kolejne transakcje dotychczasowych klientów

Nowa strategia rozwoju Expandera, będąca konsekwencją dokonanych pod koniec ub.r. zmian właścicielskich, zakłada ekspansję zagraniczną, powiększenie oferty produktowej, rozbudowę sieci oddziałów oraz umocnienie marki. Jej pierwsze efekty to wzrost sprzedaży o 30% w I kwartale br. (r/r) kredytów hipotecznych. Wartość wniosków kredytowych netto wysłanych w I półroczu 2008 r. była o 40% większa niż w analogicznym okresie rok wcześniej.

Właścicielem 60% udziałów w Expanderze jest konsorcjum funduszy private equity zarządzane przez Innova Capital, a pozostałych 40% GE Money.