

RAPORT

Z RYNKU NIERUCHOMOŚCI

CZERWIEC 2008

Jak wynika z analizy cen ofertowych mieszkań zgłoszonych do sprzedaży w serwisie Oferty.net w maju do największych spadków doszło w Katowicach i w Rzeszowie. W stolicy Górnego Śląska metr kwadratowy mieszkania na rynku wtórnym był wyceniany przez sprzedających średnio na kwotę 4282 PLN, tj. aż o 6,4% mniej niż w kwietniu. Średnia cena ofertowa w Rzeszowie wynosząca 4810 PLN była niższa od kwietniowej o 5,4%.

Na przeciwnym biegunie różnic cenowych znalazły się w maju: Lublin, Opole i Sopot. Średnie stawki w tych miastach wzrosły w stosunku do poprzedniego miesiąca o 4,5 - 4,6%.

W Bydgoszczy, Szczecinie, Warszawie, Gdyni i Krakowie zmiany średnich cen ofertowych były znikome - nie przekroczyły 1%.

miasto	04'07 (PLN/m ²)	05'08 (PLN/m ²)	zmiana w ciągu miesiąca (%)	zmiana w ciągu 6 mies. (%)	średnia cena mieszkania o pow. 50 mkw.* (PLN)	wysokość raty		ile trzeba zarabiać, aby uzyskać kredyt (netto)	
						w PLN (7,35%)	w CHF (4,19%)	w PLN	w CHF
Białystok	4 452	4 594	3,2	-2,2	229 700	1 582	1 175	2 606	3 021
Bydgoszcz	4 312	4 268	-1,0	0,0	213 400	1 470	1 092	2 478	2 865
Gdańsk	6 986	6 769	-3,1	-1,8	338 450	2 332	1 732	3 458	4 107
Gdynia	7 028	7 033	0,1	3,5	351 650	2 423	1 800	3 561	4 266
Katowice	4 576	4 282	-6,4	-3,9	214 100	1 475	1 095	2 482	2 870
Kraków	8 022	8 076	0,7	-3,0	403 800	2 782	2 066	3 970	4 900
Lublin	4 936	5 156	4,5	-2,1	257 800	1 776	1 320	2 825	3 292
Łódź	4 229	4 368	3,3	-7,5	218 400	1 505	1 118	2 516	2 911
Opole	4 269	4 462	4,5	bd.	223 100	1 537	1 142	2 554	2 957
Poznań	6 312	6 116	-3,1	-3,8	305 800	2 107	1 565	3 202	3 755
Rzeszów	5 086	4 810	-5,4	-4,7	240 500	1 657	1 230	2 690	3 125
Sopot	10 464	10 945	4,6	2,3	547 250	3 770	2 800	5 278	6 640
Szczecin	5 390	5 364	-0,5	7,5	268 200	1 848	1 373	2 907	3 392
Warszawa	9 582	9 536	-0,5	-0,6	476 800	3 285	2 440	4 600	5 785
Wrocław	7 190	7 069	-1,7	-3,8	353 450	2 435	1 809	3 575	4 288

* na podstawie cen z maja br.

** ile trzeba zarabiać, aby uzyskać kredyt na zakup 50-m. mieszkania w danym mieście; założenie: 1-osobowe gospodarstwo domowe w dużym mieście, bez innych obciążeń kredytowych; wyliczenia mają charakter szacunkowy

KREDYTY ŻŁOTOWE NADAL DROŻEJĄ

W ciągu ostatniego miesiąca stopa trzymiesięcznego WIBOR-u, o którą opiera się większość kredytów hipotecznych, ponownie wzrosła. Tym razem wzrost wyniósł 17 pkt i zatrzymał się na poziomie 6,57 proc. Ponieważ stopa 3M WIBOR jest wyższa od głównej stopy w banku centralnym o 82 punkty możemy uznać, że rynek pieniężny zdyskontował już dwie kolejne podwyżki stóp procentowych (w tym najbliższą - czerwcową), ale nie jest to do końca prawdą - mówi Emil Szweda z Open Finance. Stopy WIBOR od dłuższego czasu zdają się żyć swoim własnym życiem i stają się coraz mniej powiązane z główną stopą procentową NBP. Dla przykładu - w okresie stabilności stóp jeszcze w I kwartale 2007 roku (ale także wcześniej) trzymiesięczny WIBOR był wyższy od głównej stopy ledwie o 20 pkt bazowych. Emil Szweda uważa, że wyprzedzenie głównej stopy o wartość czterokrotnie większą oznacza nie tyle, że rynek spodziewa się dwóch podwyżek stóp w ciągu trzech miesięcy (albo jednej o 50 pkt), ale może sygnalizować, że sytuacja na rynku pieniężnym wymyka się spod tradycyjnych kryteriów oceny i jest skutkiem ograniczonej płynności na rynku międzybankowym. Zwłaszcza mniejsze banki mają problemy ze zorganizowaniem finansowania dla swojej akcji kredytowej - stąd wyraźnie zaostrzona walka o depozyty w ostatnich miesiącach.

Niektóre lokaty bankowe oferują wyższe oprocentowanie od rynkowych stóp WIBOR - co teoretycznie oznaczałoby, że banki dopłacają do interesu. Wyjaśnienie tego fenomenu jest proste - niektóre banki nie są w stanie zorganizować tańszego finansowania na rynku międzybankowym (musiałyby płacić innym bankom odsetki znacznie powyżej stóp WIBOR), więc oferują klientom indywidualnym wysokie oprocentowanie lokat, aby pozyskać bazę depozytową, która posłuży finansowaniu akcji kredytowej.

Z tego opisu wyłania się niewesoły - dla kredytobiorców, bo dla posiadaczy lokat całkiem przyjemny - obraz rynku. Należy się spodziewać, że wobec ograniczonego źródła finansowania niektóre banki podniosą w najbliższym czasie marże na kredytach hipotecznych, co zresztą już się dzieje, twierdzi Emil Szweda. Nie przypadkiem taki krok zasygnalizowała prawie połowa banków w ankiecie przeprowadzonej przez NBP w połowie maja. Podniesienie marż odsetkowych na nowe kredyty może przełożyć się na dalszy spadek popytu na kredyty hipoteczne w kolejnych miesiącach, a co za tym idzie doprowadzić do dalszego obniżenia popytu na nieruchomości.

W opinii Open Finance stopy WIBOR osiągnęły czasowo swój szczyt i nie powinny rosnąć przez okres wakacji. Rynek pieniężny będzie cierpliwie wyczekiwał na dane o inflacji za sierpień i wrzesień - wtedy też rozstrzygnie się, czy będzie istniała potrzeba dalszego wzrostu stóp procentowych w NBP (po podwyżce czerwcowej, którą uważamy za przesadzoną). Zaś co do płynności, to spodziewamy się, że wzrost oprocentowania kredytów doprowadzi do zmniejszenia popytu na kredyty i w konsekwencji przyczyni, dla których niektóre banki tak aktywnie poszukują kapitału, wygasną. Duże znaczenie będzie mieć jednak rozwój sytuacji na światowych rynkach - przede wszystkim na nich problem płynności musi zostać rozwiązany.

WE FRANKACH TAKŻE W GÓRĘ

Ostatnie 30 dni przyniosło także wzrost stopy rynkowej 3M LIBOR, na bazie której ustalane jest oprocentowanie kredytów we frankach. Wzrost wyniósł 10 pkt - do 2,88 proc. i póki co jest po prostu korektą ruchu z kwietnia i maja - wtedy stopy rynkowe spadały (także o ok. 10 pkt), ponieważ rynek był przekonany, że Narodowy Bank Szwajcarii zacznie niebawem obniżać stopy procentowe. Emil Szweda z Open Finance twierdzi, iż wzrost inflacji w Szwajcarii jak również doskonała sytuacja na rynku pracy (spadek stopy bezrobocia) i wzrost wydatków

detalicznych sprawiły, że obecnie rynek zaczyna się obawiać podwyżek stóp procentowych w Szwajcarii, a efektem jest właśnie wzrost stopy LIBOR. Jest prawdopodobne, że stopy LIBOR wzrosną o kolejnych kilkanaście punktów w najbliższych tygodniach i w ten sposób zdyskontują spodziewaną na drugą połowę roku podwyżkę stóp w SNB.

Co więcej - na skutek rekomendacji S - dostęp do kredytów we frankach jest utrudniony właśnie ze względu na wzrost rynkowych stóp procentowych w Polsce. Zatem choć kredyty we frankach pozostają znacznie tańsze niż złotowe, to uzyskać zdolność kredytową wystarczającą do ich otrzymania jest coraz trudniej, przez co popyt także i na tego typu kredyty może się obniżyć.

Jeśli zaś chodzi o ryzyko walutowe, to w dalszym ciągu oceniamy, że jest ono relatywnie niewielkie i nie powinno być źródłem niepokoju dla posiadaczy kredytów we frankach w najbliższych miesiącach.

Podaż ofert sprzedaży mieszkań wg cen (maj 2008)

cena całkowita (PLN)	Warszawa (%)	Poznań (%)	Łódź (%)	Kraków (%)	Wrocław (%)	Gdańsk (%)
do 200 000	0,7	10,5	55,9	5,8	3,5	5,9
od 200 001 do 300 000	11,2	36,4	22,6	23,6	23,6	29,8
od 300 001 do 400 000	22,9	34,0	12,8	27,3	36,8	34,8
od 400 001 do 500 000	22,4	8,9	6,2	16,3	18,2	13,3
od 500 001 do 800 000	28,3	8,7	2,6	19,1	14,2	13,9
pow. 800 000	14,6	1,3	0,0	7,8	3,5	2,4

STABILIZACJA SPRZYJA TARGOWANIU CEN

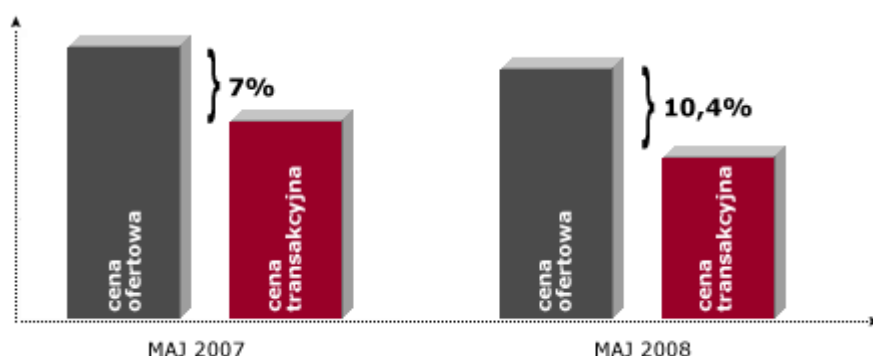
Galopujące wzrosty cen mieszkań w Warszawie są już przeszłością. Od wielu miesięcy na stołecznym rynku wtórnym obserwujemy stabilizację. To wymarzona sytuacja dla kupujących; teraz bez żadnej presji mogą oglądać oferty, przebierać w nich, a gdy na którąś się zdecydują mogą skutecznie targować ostateczną cenę.

Obecnie niemal wszystkie transakcje kupna-sprzedaży mieszkań w Warszawie opiewają na kwoty niższe aniżeli wynosiła cena wywoławcza. Różnice bywają różne od kilku do kilkunastu procent; o ich wysokości decyduje m.in. czas, jaki upłynął od momentu wystawienia oferty do sprzedaży oraz indywidualne umiejętności negocjacyjne kupującego. Największe upusty uzyskują nabywcy mieszkań starych, wymagających kosztownych remontów oraz mieszkań o dużych powierzchniach.

Z przeprowadzonego przez serwis OFERTY.NET porównania cen ofertowych oraz cen transakcyjnych z umów zawartych przy udziale współpracujących z serwisem agencji nieruchomości wynika, że ceny transakcyjne (zawarte w aktach notarialnych) są średnio 10,4% niższe od cen ofertowych.

Warto zauważyć, że w analogicznym okresie roku ubiegłego różnica ta wynosiła średnio 7%.

Porównanie średnich cen ofertowych do orientacyjnych cen transakcyjnych



NAJWIĘCEJ OFERT Z MOKOTOWA

Klienci zainteresowani zakupem używanego mieszkania w Warszawie największy wybór ofert znajdą na Mokotowie. W maju aż 16% mieszkań oferowanych do sprzedaży pochodziło z tej dzielnicy.

Dużym udziałem w podaży charakteryzują się także sąsiadujące z Mokotowem i połączone z nim linią metra - Ursynów (11%) i Śródmieście (10,9%). Razem z ofertami z prawobrzeżnej Pragi Południe (9,6%) oferty z wymienionych czterech dzielnic stanowiły niemal 50% majowej podaży w Warszawie.

Odmiennie wygląda sytuacja w peryferyjnych dzielnicach stolicy. Wybór ofert jest w nich ograniczony bardzo małą podażą. W maju z Wawra, Rembertowa i Wesołej pochodziło łącznie niespełna 2% ofert.

Warszawa-podaż ofert wg dzielnic

dzielnica	udział w podaży (%)
Mokotów	16,0
Ursynów	11,0
Śródmieście	10,9
Praga Płd	9,6
Bemowo	7,8
Bielany	6,9
Wola	6,7
Ochota	5,1
Targówek	4,9
Białołęka	4,8
Praga Pn	4,7
Żoliborz	3,9
Ursus	3,1
Wilanów	1,5
Włochy	1,2
Wawer	1,0
Rembertów	0,5
Wesoła	0,4

INDEX KREDYTOWY OPEN FINANCE - RYNEK KREDYTÓW W WYBRANYCH MIASTACH POLSKI W MAJU 2008 R.

Dane przygotowanie na podstawie wniosków kredytowych składanych przez Klientów OPEN FINANCE w maju 2008 r.

miasto	średnia wartość kredytu w maju 2008 (w PLN)	średnie LTV (stosunek kwoty kredytu do wart. nieruch., w proc.)	średni okres kredytowania (w latach)
Warszawa	446 416	89	35
Kraków	311 557	87	32
Wrocław	339 545	94	33
Poznań	283 188	86	33
Gdańsk	289 839	87	32
Gdynia	303 786	88	30
Katowice	189 267	86	29
Lublin	211 866	87	34
Olsztyn	326 893	104	36

Raport został przygotowany na podstawie danych statystycznych serwisu Oferty.net - nieruchomości w Internecie oraz danych Open Finance. Badanie odbyło się na próbie 16362 unikalnych ofert sprzedaży mieszkań wystawionych przez agencje nieruchomości i osoby prywatne w maju 2008 r.

Szczegółowe statystyki cen ofertowych mieszkań w Warszawie, wskaźniki popularności dzielnic oraz zestawienia cen transakcyjnych są dostępne w serwisie Oferty.net w dziale 'statystyki' na stronie: <http://www.oferty.net/statystyki>.

Wysokości rat i wymaganych zarobków przygotowane w Open Finance zostały oszacowane na podstawie aktualnie dostępnych ofert kredytów hipotecznych. Index Kredytowy przygotowano na podstawie wniosków kredytowych składanych za pośrednictwem Open Finance w maju 2008 r. Podane ceny mają charakter transakcyjny, dotyczą mieszkań kupowanych zarówno na rynku wtórnym, jak i pierwotnym. Więcej informacji o kredytach hipotecznych na stronie: <http://www.open.pl>.

W przypadku wykorzystywania informacji zawartych w niniejszym raporcie, prosimy o podawanie źródła: "Raport z rynku nieruchomości Oferty.net i Open Finance".

OFERTY.NET

Warszawa, ul. Rakowiecka 36, III p.
tel 22 848 40 65
e-mail: m.drogomirecki@oferty.net
<http://www.oferty.net>

OPEN FINANCE

Biuro Prasowe
tel 22 541 51 20, -17
e-mail: pr@open.pl
<http://www.open.pl>