

# RAPORT SZYBKO.PL I EXPANDERA

ANALIZA WTÓRNEGO RYNKU NIERUCHOMOŚCI



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

CZERWIEC 2009  
PODSUMOWANIE  
II KWARTAŁU  
2009



**SZYBKO.pl**

**expander**

Niezależny Doradca Finansowy

## CZĘŚĆ I: RYNEK KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

W lipcu, podobnie, jak w trzech poprzednich miesiącach, na rynku kredytów hipotecznych mamy do czynienia ze stabilizacją. W przypadku trzech monitorowanych w raporcie walut pożyczkowych – złotego, franka i euro – nieznacznie spadło przeciętne oprocentowanie kredytów. Nadal uzyskanie kredytu bez wkładu własnego jest trudne i wymaga spełnienia dodatkowych warunków lub poniesienia dodatkowych kosztów.

### NIŻSZE OPROCENTOWANIE W ZŁOTYCH, FRANKACH I EURO

Kredyt w złotych na kwotę 300 tys. zł (30 lat, 25% wkładu własnego) jest dziś oprocentowany przeciętnie na poziomie 7,28% (mediana oprocentowania). To nieznacznie mniej niż na początku czerwca (7,43%) i jednocześnie o 0,8 pkt. proc. mniej niż pod koniec ubiegłego roku. W lipcu niewielkiemu obniżeniu uległa stopa WIBOR, od której obok marży, zależy oprocentowanie kredytów. Na początku bieżącego miesiąca 3-miesięczna stawka WIBOR wyniosła 4,43% wobec 4,62% na początku czerwca. Mediana marż wynosi według danych lipcowych 2,80%, co odpowiada poziomowi z czerwca.

Oprocentowanie kredytów hipotecznych na dzień 01.07.2009 r., źródło Raport Szybko.pl i Expandera

Nazwa Banku	Opr. PLN	Marże PLN
Alior Bank S.A.	7,74%	3,30%
Bank BPH S.A.	7,82%	3,20%
Bank Pocztowy S.A.*	7,02%	2,50%
Bank Zachodni WBK S.A.	5,78%	1,35%
BGŻ S.A.*	7,54%	2,95%
Bank Ochrony Środowiska S.A.	7,19%	2,60%
Deutsche Bank PBC*	6,41%	2,00%
DnB NORDB	6,84%	2,25%
DomBank	10,50%	5,88%
Dominet Bank S.A.***	7,24%	2,80%
Eurobank	7,28%	2,80%
Fortis Bank Polska S.A.	9,53%	5,10%
GE Money Bank	9,15%	4,80%
ING Bank Śląski S.A.	6,71%	2,10%
Kredyt Bank*	7,34%	2,90%
Lukas Bank S.A.	6,77%	2,20%
mBank	8,05%	3,60%
Bank Millennium	6,44%	2,00%
MultiBank	8,05%	3,60%
Nordea Bank	6,34%	2,00%
Pekao Bank Hipoteczny	7,81%	3,20%
Pekao S.A.**	7,62%	3,00%
PKO BP S.A.	6,99%	2,56%

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

Polbank EFG	7,14%	2,80%
Invest Bank	b.d.	b.d.
Raiffeisen Bank	7,29%	2,80%
Średnia	7,46%	2,97%
Mediana	7,28%	2,80%

\* - od

\*\* - Przykładowo

\*\*\* - Kredyt z ubezpieczeniem od utraty pracy na okres 5 lat

**Założenie do tabel:** Jeden kredytobiorca o dochodach 5000 zł netto z tytułu umowy o pracę na czas nieokreślony od 12 miesięcy, pozytywna historia kredytowa. Klient korzysta lub skorzysta z ROR i karty kredytowej.

Z kolei kredyt we frankach jest dziś oprocentowany na średnim poziomie 4% wobec 4,2% w czerwcu i 4,85% w grudniu. Stopa LIBOR dla franka wyniosła na początku lipca 0,4% i była taka sama, jak na początku czerwca. Ofertę kredytu we franka ma obecnie siedem banków, a przeciętna marża wynosi 3,6% i jest minimalnie mniejsza niż miesiąc temu.

Oprocentowanie kredytów hipotecznych na dzień 01.07.2009 r., źródło Raport Szybko.pl i Expandera

Nazwa Banku	Opr. CHF	Marże CHF
	Min. LTV	
Alior Bank S.A.	70%	n/d
Bank BPH S.A.	4,21%	3,70%
Bank Pocztowy S.A.	n/d	n/d
Bank Zachodni WBK S.A.	n/d	n/d
BGŻ S.A.	n/d	n/d
Bank Ochrony Środowiska S.A.	n/d	n/d
Deutsche Bank PBC*	3,70%	3,30%
DnB NORD	n/d	n/d
DomBank	n/d	n/d
Dominet Bank S.A.	n/d	n/d
Eurobank	n/d	n/d
Fortis Bank Polska S.A.	n/d	n/d
GE Money Bank	3,95%	3,50%
ING Bank Śląski S.A.	n/d	n/d
Kredyt Bank	n/d	n/d
Lukas Bank S.A.	n/d	n/d
mBank	4,00%	3,60%
Bank Millennium	n/d	n/d
MultiBank	4,00%	3,60%
Nordea Bank	3,69%	3,30%
Pekao Bank Hipoteczny	n/d	n/d
Pekao S.A.	n/d	n/d
PKO BP S.A.	7,26%	6,86%

RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

Polbank EFG	4,19%	3,80%
Invest Bank	b.d.	b.d.
Raiffeisen Bank	n/d	n/d
Średnia	4,38%	3,96%
Mediana	4,00%	3,60%

\* - od

Stabilizacja dotyczy też kosztów kredytów w euro. Przeciętne oprocentowanie wynosi obecnie 4,71%, nieco mniej niż w czerwcu (4,96%) i sporo mniej niż pod koniec ub.r. (6,35%). To efekt spadku stopy rynkowej LIBOR do 1,074% na początku lipca z 1,26% na początku czerwca, przeciętna marża nie uległa bowiem zmianie i wynosi 3,6%.

Oprocentowanie kredytów hipotecznych na dzień 01.07.2009 r., źródło Raport Szybko.pl i Expandera

Nazwa Banku	Opr. EUR	Marże EUR
	Min. LTV	
Alior Bank S.A.	70%	n/d
Bank BPH S.A.	5,01%	3,70%
Bank Pocztowy S.A.	n/d	n/d
Bank Zachodni WBK S.A.	n/d	n/d
BGŻ S.A.	n/d	n/d
Bank Ochrony Środowiska S.A.	5,29%	4,00%
Deutsche Bank PBC*	3,47%	2,40%
DnB NORD	4,14%	2,85%
DomBank	n/d	n/d
Dominet Bank S.A.	n/d	n/d
Eurobank	n/d	n/d
Fortis Bank Polska S.A.	n/d	n/d
GE Money Bank	4,83%	3,50%
ING Bank Śląski S.A.	n/d	n/d
Kredyt Bank	n/d	n/d
Lukas Bank S.A.	n/d	n/d
mBank	4,71%	3,60%
Bank Millennium	n/d	n/d
MultiBank	4,71%	3,60%
Nordea Bank	4,34%	3,30%
Pekao Bank Hipoteczny	n/d	n/d
Pekao S.A. **	5,48%	4,20%
PKO BP S.A.	7,93%	6,86%
Polbank EFG	4,34%	3,30%
Invest Bank	b.d.	b.d.
Raiffeisen Bank	n/d	n/d
Średnia	4,93%	3,76%

Mediana	4,71%	3,60%
---------	-------	-------

\* - od

\*\* - Przykładowo

**KREDYT BEZ WKŁADU PO SPEŁNIENIU DODATKOWYCH WARUNKÓW**

W lipcu nie miały też miejsca istotne zmiany w zakresie wysokości wymaganego przez banki wkładu własnego. W przypadku kredytów w złotych mediana maksymalnego wskaźnika LTV (relacja maksymalnej kwoty kredytu do wartości nieruchomości) wynosi 90% przy rozpiętości od 75 do 100% (średnio 92%).

Zakup mieszkania w całości gotowe są sfinansować: Bank Pocztowy, Dominet Bank, Eurobank, BOŚ, Deutsche Bank, Kredyt Bank, Lukas Bank, mBank, Mulibank, PKO BP i Pekao SA. To w sumie 11 banków na 26 obecnych w zestawieniu. Zaciągnięcie kredytu bez wkładu własnego często wiąże się z koniecznością ubezpieczenia niskiego wkładu. Przykładowo w BOŚ maksymalny poziom LTV w standardowej ofercie to 80%, bank może jednak go podnieść do 100%, jeżeli kredytobiorca wykupi tzw. ubezpieczenie niskiego wkładu. Podobnie jest w mBanku, Multibanku czy w Lukas Banku. Deutsche Bank udzieli takiego kredytu tylko w przypadku, gdy minimalny dochód netto gospodarstwa domowego to 6 tys. zł miesięcznie.

W przypadku kredytów we frankach mediana wskaźnika LTV wynosi 78%, a w przypadku kredytów w euro 85%. Obecnie kredytów we frankach na zakup całości nieruchomości gotowe są udzielić tylko trzy banki: Deutsche Bank, mBank i Multibank. Wymaga to jednak spełnienia dodatkowych warunków, dotyczących dochodu czy ubezpieczenia wkładu własnego, a także posiadania przez kredytobiorcę o 20% wyższej zdolności kredytowej w stosunku do zdolności dla kredytu w złotych.

Nazwa Banku	LTV PLN	LTV CHF	LTV EUR
Alior Bank S.A.	80%	70%	70%
Bank BPH S.A.	80%	70%	70%
Bank Pocztowy S.A.	100%	n/d	n/d
Bank Zachodni WBK S.A.	80%	n/d	n/d
BGŻ S.A.	90%	n/d	n/d
Bank Ochrony Środowiska S.A.	100%	n/d	100%
Deutsche Bank PBC	100%	100%	100%
DnB NORDBANK	90%	n/d	90%
DomBank	90%	n/d	n/d
Dominet Bank S.A.	100%	n/d	n/d
Eurobank	100%	n/d	n/d
Fortis Bank Polska S.A.	90%	n/d	n/d
GE Money Bank	80%	80%	80%
ING Bank Śląski S.A.	80%	n/d	n/d
Kredyt Bank	100%	n/d	n/d
LUKAS Bank S.A.	100%	n/d	n/d
mBank	100%	100%	100%
Bank Millennium	90%	n/d	n/d
MultiBank	100%	100%	100%

Pekao Hipoteczny Bank	100% WBHN nie więcej niż 80% wart. rynkowej	n/d	n/d
Pekao S.A.	100%, dodatkowo do 4% na pokrycie kosztów związanych z uzyskaniem kredytu	n/d	do 70%
PKO BP S.A.	100%	75%	75%
Polbank EFG*	90%	85%	75%
Invest Bank	b.d.	b.d.	b.d.
Raiffeisen Bank	75%	n/d	n/d
Nordea Bank	90%	80%	80%
Średnia	91,59%	85,00%	86,00%
Mediana	90,00%	82,50%	85,00%

\* Źródło: *Expander*

### AKCJE DEWELOPERÓW NA ROZDROŻU

Od tegorocznego szczytu akcje deweloperów potaniały na warszawskim parkiecie o ponad jedną dziesiątą. Znalazły się wyraźnie na rozdrożu. Słabnięcie walorów spółek z branży nieruchomościowej na świecie, które do tej pory były prawie doskonałym punktem odniesienia dla naszych papierów, jest złym znakiem na przyszłość

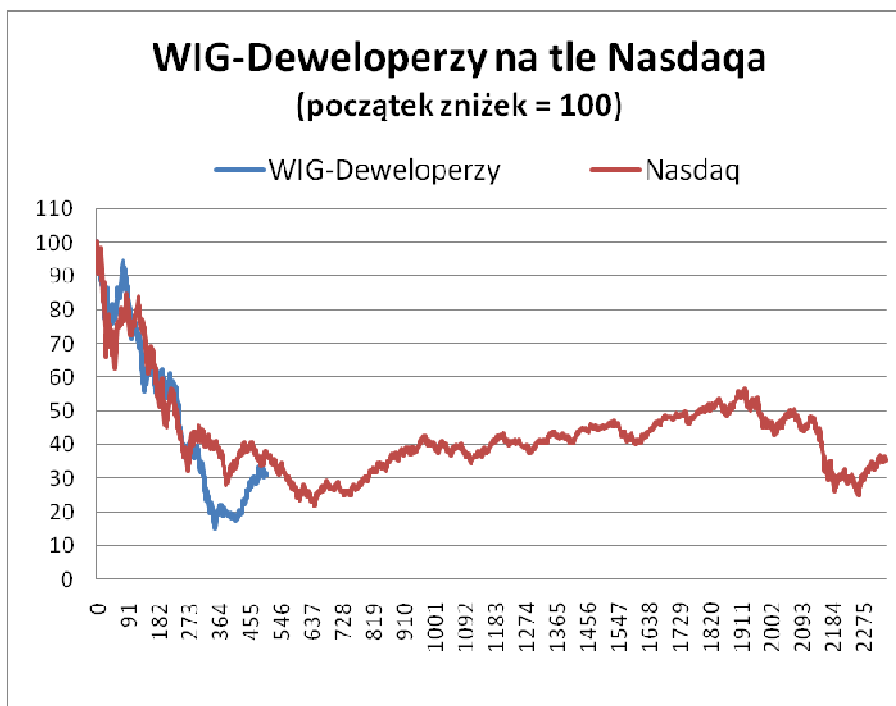
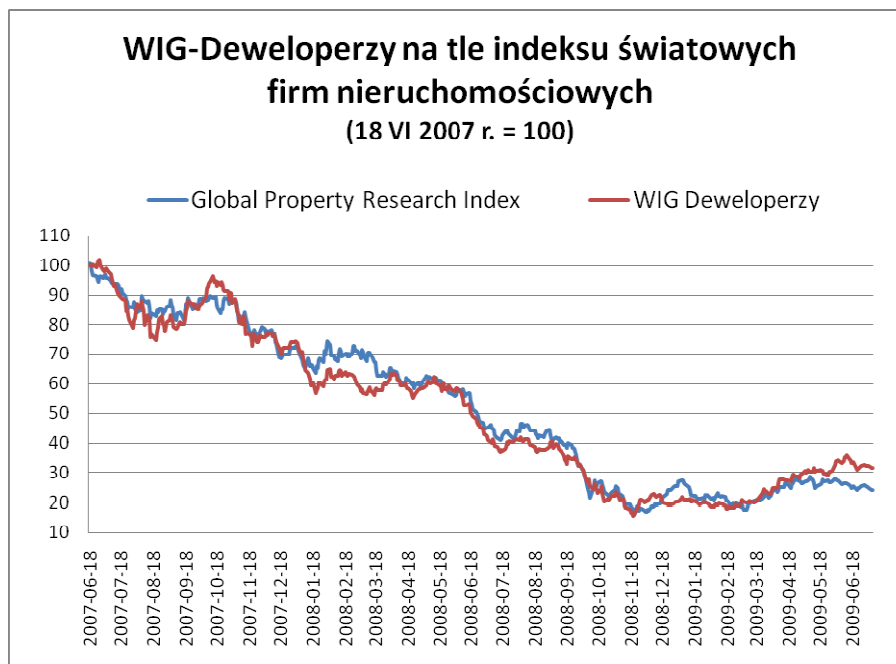
Wiosną tego roku papiery deweloperów były jednymi z liderów zwyżek. Od połowy maja indeks WIG-Deweloperzy zachowuje się podobnie, jak cały rynek, mierzony indeksem WIG – stoi w miejscu. Takie zachowanie sugeruje większe niż w poprzednich miesiącach uzależnienie notowań walorów deweloperów od kondycji całego rynku akcji. Jednocześnie musimy mieć świadomość, że w tej branży do tej pory w ograniczonym stopniu załamanie koniunktury znalazło odbicie w wynikach finansowych. Z tego punktu widzenia kolejne kwartały będą stały pod znakiem złych wiadomości. Marże będą się pogarszać, koszty finansowe zwiększać, a skala działania maleć. Przeszło 100-proc. zwyżka notowań papierów deweloperów, jaka nastąpiła na wiosnę tego roku, można więc raczej tłumaczyć skalę wcześniejszej wyprzedaży, która sprowadziła notowania o 80% w dół od rekordowego poziomu, niż realną poprawą perspektyw tej branży. Równocześnie dotychczasowe odbicie cen walorów deweloperów na tle ich przeceny nie wydaje się zbyt duża, bo straty wciąż sięgają dwóch trzecich, licząc od szczytu.

Nie można się jednak rekordowego poziomu traktować jako punkt odniesienia, gdyż wiadomo, że w tamtym czasie akcje na giełdzie, a w szczególności deweloperów, były bardzo mocno przewartościowane. Adekwatnym porównaniem do ich obecnej sytuacji może być zachowanie indeksu Nasdaq po pęknięciu bańki internetowej. Mimo, że od ustanowienia rekordu na rynku technologicznym upłynęło już ponad 9 lat, to wciąż nie udało się zbliżyć do szczytu w najlepszym momencie na więcej niż 45%. Obecnie Nasdaq jest dwie trzecie poniżej rekordu.

Równocześnie na świecie wciąż nie widać wyraźnych oznak przezwyciężania kryzysu na rynku nieruchomości. W efekcie akcje spółek z nim powiązanych w ostatnim czasie znów tracą. Indeks Global Property Research, w którego skład wchodzi 250 największych firm świata z tej branży, stracił od I połowy maja już ponad 16%. Biorąc pod uwagę mniejszą skalę wcześniejszego wzrostu obecna różnica między tym indeksem a naszym WIG-Deweloperzy stała się znaczna. To zaś tworzy presję podażową na rynku walorów spółek deweloperskich notowanych na warszawskiej giełdzie.

Do niekorzystnych wniosków skłania również analiza wykresu indeksu WIG-Deweloperzy. Widać na nim formację głowy z ramionami, zapowiadającą spadek przynajmniej do 1740 pkt z obecnych ponad

2 tys. pkt. Odwrócenie trendu wzrostowego zapowiada również obecna na MACD, popularnym wskaźniku kierunku i siły trendu, negatywna dywergencja.

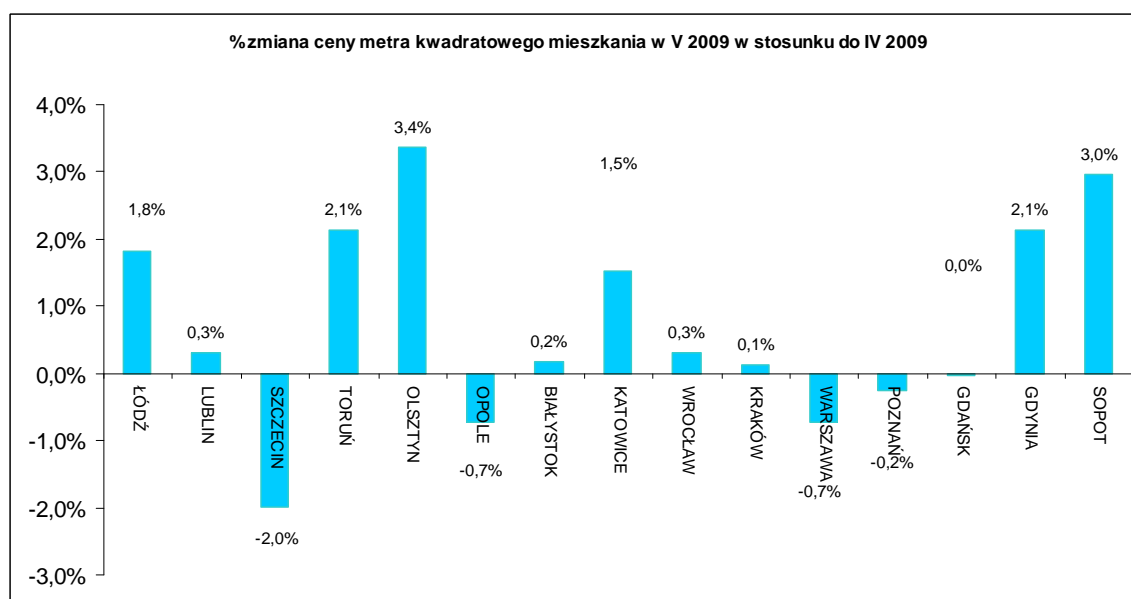
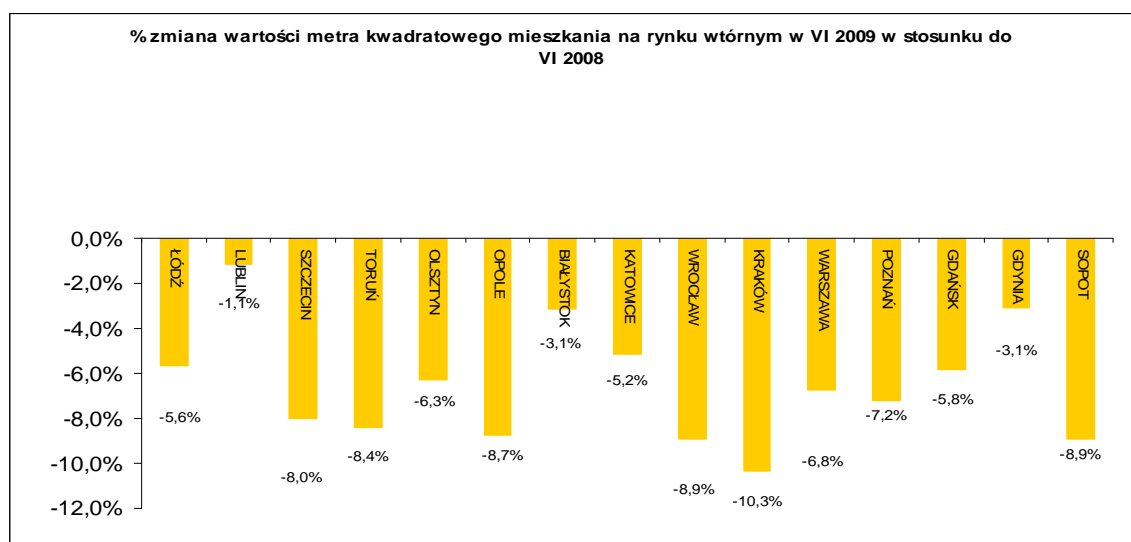


## CZĘŚĆ II – OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI NA RYNKU WTÓRNYM

### WTÓRNY RYNEK NIERUCHOMOŚCI W CZERWCU 2009 ROKU

Mimo iż w perspektywie ostatnich 12 miesięcy ceny mieszkań, z rynku wtórnego, we wszystkich 15 analizowanych miastach, spadły, to czerwiec przyniósł dosyć zaskakujące zmiany. Co prawda już w maju pojawiły się pierwsze symptomy ożywienia, czyli wzrost popytu i zahamowanie spadków w przypadku 4 lokalizacji, to w czerwcu przejawy te są bardziej ewidentne. Sytuacja odwróciła się o 180 stopni i ze spadkami mieliśmy do czynienia tylko w 4 na 15 analizowanych miast. Najbardziej obniżyła się średnia cena w Szczecinie o 2%, w Opolu i Warszawie o 0,7% i w Poznaniu o 0,2%. W Gdańsku, Krakowie, Wrocławiu, Białymstoku i Lublinie ceny wzrosły bardzo nieznacznie. Natomiast w Sopocie, Olsztynie, Gdyni, Toruniu, Łodzi czy Katowicach były to wzrosty od 1,5% do 3,4%, co biorąc pod uwagę sytuację z ostatnich kilkunastu miesięcy można uznać za zmiany poważne.

Wydaje się, że zahamowanie spadków a nawet wzrosty cen, w większości z analizowanych lokalizacji, nie mogą być jedynie przejawem „pobożnych życzeń” sprzedających i pośredników w obrocie nieruchomościami, ale rzeczywiście rynek wchodzi w fazę stabilizacji. Pewność co do tego uzyskamy jednak dopiero jeśli obecna sytuacja będzie się utrzymywała do końca 2009 roku.

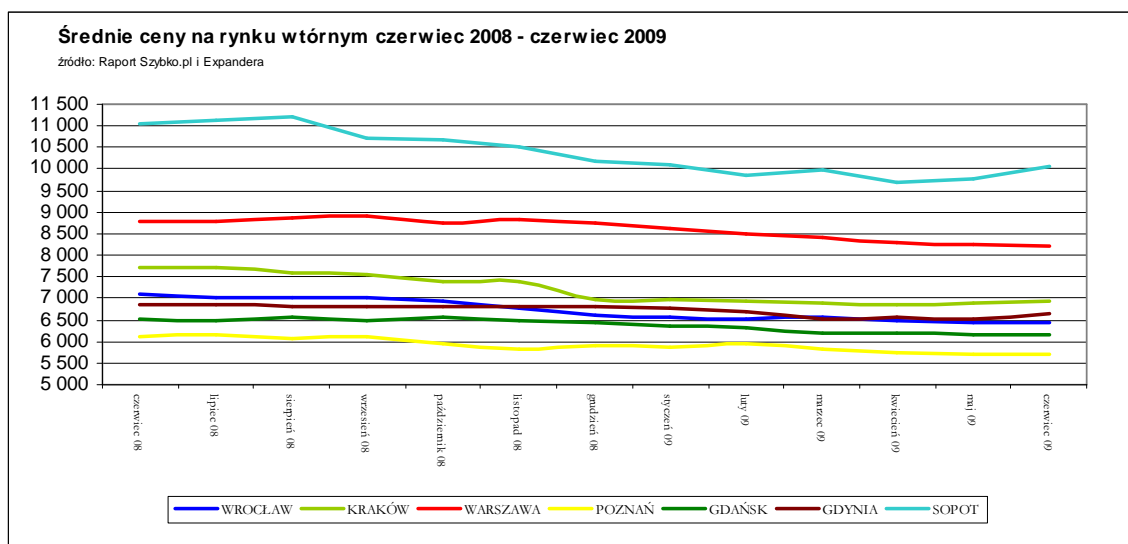




# RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

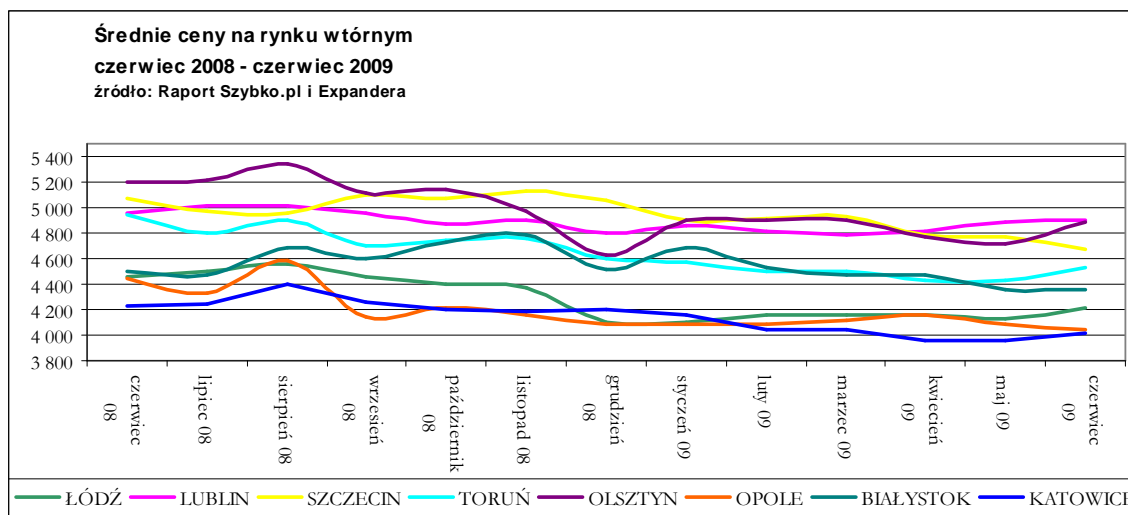
Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w największych polskich miastach (w zł).  
Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"

	WROCŁAW	KRAKÓW	WARSZAWA	POZNAŃ	GDAŃSK	GDYNIA	SOPOT
czerwiec 08	7 080	7 716	8 794	6 128	6 531	6 863	11 044
lipiec 08	7 033	7 711	8 797	6 138	6 492	6 836	11 150
sierpień 08	7 011	7 592	8 879	6 077	6 555	6 812	11 211
wrzesień 08	7 001	7 565	8 889	6 110	6 480	6 813	10 700
październik 08	6 916	7 385	8 763	5 938	6 578	6 798	10 693
listopad 08	6 763	7 390	8 812	5 825	6 481	6 790	10 517
grudzień 08	6 623	6 980	8 760	5 900	6 450	6 800	10 190
styczeń 09	6 580	6 990	8 600	5 864	6 370	6 780	10 100
luty 09	6 540	6 930	8 515	5 930	6 300	6 700	9 870
marzec 09	6 580	6 900	8 433	5 810	6 200	6 540	9 995
kwiecień 09	6 500	6 850	8 300	5 720	6 189	6 580	9 700
maj 09	6 430	6 911	8 260	5 700	6 152	6 511	9 770
czerwiec 09	6 450	6 920	8 200	5 686	6 150	6 650	10 060



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
czerwiec 08	4 462	4 957	5 077	4 944	5 206	4 438	4 501	4 233
lipiec 08	4 505	5 013	4 970	4 801	5 221	4 335	4 471	4 244
sierpień 08	4 550	5 009	4 961	4 897	5 337	4 586	4 681	4 407
wrzesień 08	4 453	4 953	5 100	4 700	5 116	4 143	4 604	4 250
październik 08	4 399	4 873	5 067	4 747	5 148	4 215	4 733	4 198
listopad 08	4 377	4 898	5 133	4 753	4 970	4 164	4 788	4 190
grudzień 08	4 095	4 805	5 050	4 600	4 625	4 085	4 520	4 200
styczeń 09	4 100	4 860	4 900	4 570	4 900	4 080	4 680	4 150
luty 09	4 158	4 817	4 911	4 500	4 895	4 090	4 530	4 050
marzec 09	4 150	4 785	4 930	4 493	4 900	4 121	4 470	4 040
kwiecień 09	4 150	4 820	4 780	4 430	4 770	4 150	4 478	3 960
maj 09	4 135	4 885	4 765	4 435	4 721	4 080	4 352	3 955
czerwiec 09	4 210	4 900	4 670	4 530	4 880	4 050	4 360	4 015



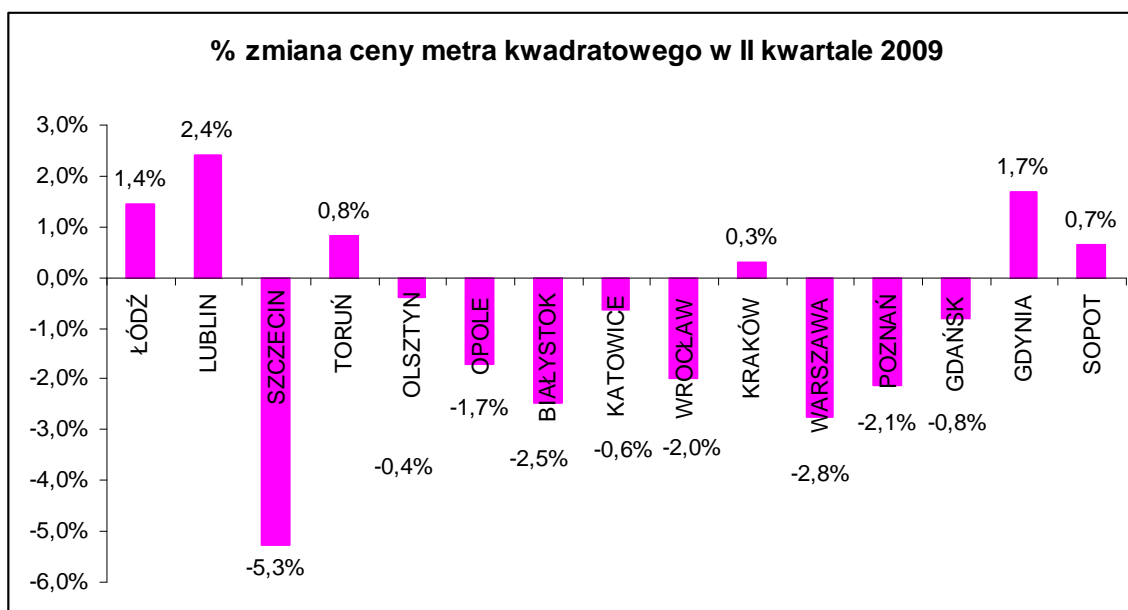
## PODSUMOWANIE II KWARTAŁU 2009

Większość miast, 9 na 15, zakończyła II kwartał 2009 roku spadkiem średnich cen nieruchomości, a jednak wynik ten można uznać za optymistyczny. Dotychczasowi liderzy grupy spadkowej: Kraków i Sopot, tym razem zakończyli kwartał z wynikiem dodatnim, podobnie jak Gdynia, Toruń, Lublin i Łódź. Już w maju pojawiły się informacje o ożywieniu na rynku wtórnym, przy czym widoczne były pierwsze przejawy zahamowania tendencji spadku cen, które wydają się potwierdzać wyniki czerwcowe

### Struktura cen na rynku wtórnym w największych miastach w II kwartale 2009

- W Warszawie bez większych zmian w porównaniu z I kwartałem 2009. Największy udział, rzędu 53,85%, mają mieszkania w cenie od 7 do 9 tysięcy za metr kwadratowy. 11,2% stanowią mieszkania w cenie do 7 tys. Jest to ponad 3 razy więcej niż rok temu. Część z nich, spełniająca kryterium wielkości, kwalifikuje się do programu „Rodzina na swoim”. W serwisie [www.szybko.pl](http://www.szybko.pl) każde mieszkanie spełniające kryteria tego programu jest specjalnie oznaczone.
- W Krakowie mieszkania do 6 tysięcy za metr kwadratowy stanowią już niemal ¼ całej oferty. W I kwartale było to 13,7%, a rok temu 8,7%. Najwięcej jest mieszkań w cenie od 6 do 8 tysięcy za metr – 52,7%.
- Struktura cenowa ofert nieznacznie zmieniła się w stosunku do I kwartału. Ubyło mieszkań najtańszych do 6 tys. za metr. W I kwartale było ich 28%, obecnie stanowią 22% całości oferty. W porównaniu z II 2008 roku jest ich 5,5 razy więcej
- W porównaniu z I kwartałem 2009 nie nastąpiły znaczące zmiany. Najwięcej jest mieszkań w cenie od 6 do 7 tys. – 45,5% oraz z przedziału od 5 do 6 tys. – 30%.
- W Poznaniu ubyło mieszkań najtańszych, w cenie do 4 tys. za metr. Jest ich zaledwie 0,4%, podczas gdy w I kwartale stanowiły 2% oferty. Najłatwiej jest znaleźć mieszkanie za 5 do 6 tysięcy za metr, takie oferty to prawie 62% ogłoszeń z Poznania.
- W Katowicach przybyło mieszkań najtańszych do 3 tys. za metr. Stanowią 4% oferty, a przed rokiem nie było ich wcale. 45% ogłoszeń mieści się w przedziale od 3 do 4 tysięcy za metr kwadratowy.

- W Łodzi struktura cenowa zmieniła się również w kierunku większej dostępności mieszkań najtańszych. W cenie od 3 do 4 tysięcy jest obecnie 33,6% (w I kwartale było 28,9%). Nadal największy odsetek stanowią mieszkania w cenie od 4 do 5 tysięcy za metr – 59,4%.



Marta Kosińska  
 Ekspert serwisu [www.szybko.pl](http://www.szybko.pl)

### CZĘŚĆ III – CENY DZIAŁEK BUDOWLANYCH

W I kwartale 2009, w porównaniu z IV kwartalem 2008 średnie ceny działek budowlanych (do 5000 metrów kwadratowych) już nie spadały, ale nadal były niższe niż w I kwartale 2008. W II kwartale 2009, w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Poznaniu ceny nieznacznie wzrosły i w efekcie w porównaniu z II kwartalem 2008 średnie ceny są na porównywalnym lub wyższym poziomie.

Struktura cenowa oferty działek budowlanych do 5000 metrów kwadratowych

- W Warszawie w ofercie działki najtańszych, pojawiły się propozycje tańsze o 60 złotych niż przed rokiem. Minimalne ceny przed rokiem wynosiły około 180 złotych, obecnie jest to 120 złotych. Podobnie ma się rzecz z działkami najdroższymi. W tym segmencie w II kwartale 2008 ceny sięgały 3800 złotych za metr, teraz jest to 3280. W ostatnim kwartale zdecydowanie więcej jest ofert z przedziału od 250 do 500 złotych – stanowią 20% ogłoszeń, podczas gdy w I kwartale było to 10%.
- W Krakowie ceny minimalne i maksymalne działek pozostają na poziomie porównywalnym z I kwartalem 2009. Zmieniła się natomiast struktura oferty w porównaniu z II kwartalem 2008. Obecnie więcej jest co prawda działek w cenie do 100 złotych za metr kwadratowy: 12,6% w porównaniu z 5,4% przed rokiem. W zeszłym roku największa część oferty mieściła się w przedziale od 200 do 300 złotych, było to 37%, a obecnie odsetek ten zmniejszył się do 26%. Zwiększył się natomiast udział działek w cenie od 300 do 500 złotych z 9,6% do 16%.
- We Wrocławiu średnia cena metra kwadratowego działki budowlanej wzrosła w ciągu roku o 11,5%. W II kwartale 2008, a także w I 2009 dominowały działki w cenach od 100 do 200 złotych, stanowiły odpowiednio 44% i 52%. W II kwartale 2009 nadal można najłatwiej kupić działkę w tej cenie, jednak udział tej grupy zmniejszył się do 37%. Z 24% do 31% zwiększyła się liczba działek w cenie od 200 do 300 złotych za metr.
- W Poznaniu w porównaniu z zeszłym rokiem można znaleźć działki tańsze niż przed rokiem, mimo iż cena średnia wzrosła o 8,8%. Zwiększył się również ich udział w ofercie do 15,6% z 11,5% w II kwartale 2008.

Przykładowe ceny działek w II kwartale 2009 (cena za metr kwadratowy). Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"		średnia cena metra kwadratowego	średni metraż działki	zmiana % w ciągu kwartału	zmiana % w ciągu roku
WARSZAWA	od 120 do 3280	979	1 460	6,4%	-1,0%
KRAKÓW	od 45 do 1900	360	1 430	4,3%	9,1%
WROCŁAW	od 60 do 1460	290	1 460	3,6%	11,5%
GDAŃSK	od 70 do 1200	280	1 200	-3,4%	3,7%
POZNAŃ	od 67 do 1550	420	1 180	5,5%	8,8%

Zakres cen działek budowlanych. Źródło Raport Szybko.pl i Expandera					
	II KW 2008	III KW 2008	IV KW 2008	I KW 2009	II KW 2009
WARSZAWA	od 180 do 3800	od 190 do 4400	od 125 do 4112	od 130 do 4000	od 120 do 3280
KRAKÓW	od 77 do 1590	od 50 do 2251	od 54 do 1860	od 50 do 1900	od 45 do 1900
WROCŁAW	od 70 do 1700	od 71 do 1750	od 60 do 1500	od 68 do 1400	od 60 do 1460
GDAŃSK	od 130 do 700	od 125 do 670	od 75 do 1200	od 75 do 1550	od 70 do 1200
POZNAŃ	od 100 do 1500	od 100 do 1300	od 80 do 1500	od 79 do 1500	od 67 do 1550

## RAPORT WWW.SZYBKO.PL I EXPANDERA

W porównaniu do Warszawy, w miejscowościach podwarszawskich, średnie ceny działek obniżyły się w znacznie poważniejszym stopniu. Średnio o 14% we wszystkich 14, przedstawionych w tabeli miejscowościach, przy czym spadki wynosiły nawet 20 do 35%, w przypadku Łomianek, Babic Starych czy Legionowa. Jest to przede wszystkim efekt znacznie większej podaży gruntów niż w dużych miastach, a także generalnie zwiększeniu podaży. W czerwcu w województwie mazowieckim dostępnych było 65% więcej ofert sprzedaży działek budowlanych niż w styczniu.

Ceny działek w II kwartale 2009. Źródło "Raport Szybko.pl i Expandera"			
	Zakres cenowy	Ceny średnie	zmiana % w ciągu roku
Babice Stare	od 70 do 840	365	-21%
Błonie	od 30 do 350	150	-11%
Izabelin	od 300 do 1200	800	-2%
Jabłonna	od 130 do 440	270	-17%
Józefów	od 120 do 680	450	-20%
Konstancin Jeziorna	od 170 do 1555	470	-6%
Legionowo	od 50 do 530	240	-35%
Lesznowola	od 150 do 625	310	-13%
Łomianki	od 110 do 950	440	-27%
Marki	od 140 do 700	420	-8%
Milanówek	od 155 do 540	320	2%
Otwock	od 76 do 430	216	-10%
Piaseczno	od 105 do 633	250	-13%

Marta Kosińska  
 Ekspert serwisu [www.szybko.pl](http://www.szybko.pl)



## 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.

## O SERWISIE SZYBKO.PL

Od momentu powstania serwisu [www.szybko.pl](http://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](http://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 stancji 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).

### Ilość Użytkowników

