

RAPORT

Z RYNKU NIERUCHOMOŚCI

GRUDZIEŃ 2009

Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym pozostają stabilne. Z przeprowadzonej przez serwis Oferty.net analizy ofert sprzedaży wystawionych w listopadzie wynika, że zmiany stawek wciąż są kosmetyczne. Z wyjątkiem Sopotu (-385 PLN), Rzeszowa (148 PLN) i Wrocławia (116 PLN) wzrosty bądź spadki ceny metra kwadratowego liczone są zaledwie w dziesiątkach złotych w skali miesiąca.

Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym w największych miastach

miasto	10'2009 (PLN/m ²)	11'2009 (PLN/m ²)	zmiana mdm (%)	zmiana mdm (PLN)	zmiana rdr (%)
Białystok	4 605	4 575	-0,7	-30	-3,7
Bydgoszcz	4 206	4 188	-0,4	-18	-3,2
Gdańsk	6 404	6 369	-0,5	-35	-9,2
Gdynia	6 568	6 636	1,0	68	-7,4
Gorzów Wlkp.	3 140	bd	bd	bd	bd
Katowice	4 200	4 190	-0,2	-10	1,0
Kielce	4 190	bd	bd	bd	bd
Kraków	7 397	7 444	0,6	47	-2,1
Lublin	5 033	4 981	-1,0	-52	-3,0
Łódź	4 257	4 339	1,9	82	-4,8
Olsztyn	4 736	4 823	1,8	87	-3,6
Opole	4 104	4 095	-0,2	-9	1,8
Poznań	5 778	5 866	1,5	88	0,2
Rzeszów	4 542	4 690	3,3	148	0,9
Sopot	10 391	10 006	-3,7	-385	-9,5
Szczecin	4 888	4 817	-1,5	-71	-6,8
Warszawa	8 971	9 033	0,7	62	-4,3
Wrocław	6 771	6 887	1,7	116	-2,4

Obecna sytuacja na rynku mieszkaniowym nie skłania do twierdzeń, że w najbliższym czasie czeka nas powrót do wzrostów cen. Na to się nie zanosi. Choć można dostrzec poprawę w dostępności kredytów hipotecznych to jednak trudno się spodziewać, że znajdujące się na rynku oferty sprzedaży mieszkań szybko znajdą swoich nabywców. Popyt na rynku sprzedaży w istotny sposób ogranicza i zapewne nadal będzie ograniczać nie tylko mała zdolność nabywczą Polaków (średnie miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw jest równe cenie 0,53 m² mieszkania*), ale także wyraźny spadek cen na konkurencyjnym rynku najmu. O ile jeszcze kilka lat temu miesięczna rata kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania była niższa od stawki czynszu za wynajem podobnego lokalu, o tyle teraz sytuacja się odwróciła - w wielu przypadkach, zwłaszcza jeśli chodzi o większe mieszkania, najem wydaje się być korzystniejszy od zakupu. Bo choć wnoszenie opłat z tytułu czynszu ani o krok nie przybliży najemcy do własności lokalu to jednak pozwala mu na zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkaniowych dużo niższym kosztem niż by to miało miejsce w przypadku spłacania rat kredytu hipotecznego.

* Przekiętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w październiku 2009 r. wyniosło wg GUS: 3312,32 PLN; średnia cena m² mieszkania w Polsce wg Indexu Oferty.net wyniosła w październiku 6239 PLN

Przykład:

Czynsz za wynajem nowego, 80-metrowego, urządzonego mieszkania w dobrej lokalizacji w Warszawie wraz z opłatami dla adm.:
3500 PLN/mies.

Rata kredytu na zakup podobnego mieszkania (cena mieszkania: 720 000 PLN; wkład własny: 100 000 PLN; okres kredytowania 30 lat, raty równe, PLN):
4200 PLN/mies. (plus opłaty dla adm. - ok. 500 PLN/mies.)

NOWE KREDYTY - EURO ZDOBYWA RYNEK

Powoli, z pewną nieśmiałością, ale jednak w sposób systematyczny i zauważalny kredyty w euro coraz częściej zaczynają być oferowane przez banki i to z coraz niższą marżą. Niewykluczone, że po naturalnej śmierci programu Rodzina na Swoim, której spodziewamy się w przyszłym roku, to właśnie kredyty we wspólnej walucie zdobędą większy udział w rynku (dziś jest to ok. 20 proc.). Raty 30-letnich kredytów w euro są ok. 20 proc. niższe niż kredytów złotych, co wynika z niższych stóp w strefie euro niż w Polsce. Z drugiej strony marże dla kredytów walutowych są wyższe (choć systematycznie topnieją), a do kosztów kredytu należy doliczyć spread walutowy. Różnica w racie oznacza, że wzrost kursu euro o 20 proc. (np. z 4,10 do 4,90 PLN) zniweluje różnice w racie między kredytem złotowym i euro. Takiego rzędu ryzyko kursowe nie jest niemożliwe do zrealizowania, ale też diametralnie niższe niż w sytuacji, kiedy kurs euro wynosił 3,30-3,40 PLN.

Przeciętny poziom marż dla kredytów w euro wynosi dziś ok. 3,5 pkt proc. ponad EURIBOR, ale od nowego roku ta średnia spadnie, kiedy PKO BP - wedle rynkowych plotek - obniży swoją marżę z 7 pkt proc. w bardziej przystępne rejony. Oczekujemy, że w przyszłym roku poziom marż dla kredytów w euro spadnie lekko poniżej 3 proc.

Z kolei w przypadku kredytów złotych średni poziom marż spadł już w okolice 2,5 pkt proc. Zmiana, która dokonała się na przestrzeni ostatniego półrocza (marża spadła o ponad 1 pkt proc.) może być uznana za skokową, wzięwszy pod uwagę kondycję rynków finansowych na początku tego roku. W przyszłym roku spodziewamy się dalszego spadku średniej marży dla kredytów złotych do przeciętnie 2 pkt proc. Niestety, nie oznacza to wcale, że za rok kredyty hipoteczne będą niżej oprocentowane niż dziś. Trzeba pamiętać, że obecny poziom stóp procentowych w bankach centralnych jest rekordowo niski i zapewne nie zostanie utrzymany na tym poziomie do końca roku. Już w połowie przyszłego roku spodziewamy się pierwszych decyzji o podwyżkach stóp procentowych w strefie euro, w Polsce i w Szwajcarii, zatem kredytobiorcy - i potencjalni i ci, którzy kredyty spłacają - powinni liczyć się z wyższymi ratami w niezbyt odległej perspektywie.

KREDYTY SPŁACANE - RATY NIEZNACZNIE WZROSŁY

Stopa trzymiesięcznego WIBORu wzrosła w ostatnich tygodniach z 4,19 do 4,23 proc. (we wtorek, 15 grudnia). Od swojego minimum z września oddaliła się o 8 pkt bazowych. Zmiany nie są duże i spowodują zapewne kosmetyczny wzrost rat kredytów złotych w nowych harmonogramach spłat, które zostaną przesłane klientom banków zaraz po Nowym Roku. Ruch ten jest efektem ostatnich wydarzeń na rynkach finansowych, a konkretnie kłopotów Dubai World i skokowego wzrostu rentowności obligacji Grecji, który rykoszetem odbił się także na naszym rynku pieniężnym. Na razie skala problemu nie osiągnęła dużych rozmiarów, jest jednak przedsmakiem tego, co może nas czekać w przyszłym roku, kiedy o sfinansowanie swoich budżetów centralnych będą zabiegać u inwestorów finansowych kraje, które w ostatnim czasie zwiększyły deficyty budżetowe, by znaleźć środki na ratowanie gospodarek. Obok ryzyka wzrostu stóp procentowych w bankach centralnych powinien to być główny przedmiot obaw kredytobiorców, których wysokość rat zależy od rynkowych stóp procentowych.

Trzymiesięczna stopa EURIBOR pozostała natomiast stabilna w ostatnich tygodniach (0,715 proc.), podobnie jak stopa LIBOR dla franka szwajcarskiego (0,25 proc.), co wskazuje na większą odporność tych benchmarków na kłopoty lokalnych rynków. Dla posiadaczy kredytów w walutach największe znaczenie mają więc notowania złotego. W ciągu ostatniego miesiąca (od 16 listopada) kurs euro wzrósł o 5 groszy do 4,16 PLN, podobnie jak franka (do 2,76 PLN). Oznacza to wzrost rat kredytów o nieco ponad 1 proc. w przypadku euro i niespełna 2 proc. w przypadku franka.

WYNAJEM TANIEJ

Po przejściowym zwiększeniu ruchu na rynku najmu przypadającym tradycyjnie na początek roku akademickiego nie ma już śladu. Wybór mieszkań jest ogromny a chętnych do najmu jak na lekarstwo. W stosunku do października w listopadzie liczba osób zainteresowanych najmem była mniejsza o blisko 20%. W tym czasie podaż ofert utrzymała się na niezmiennym poziomie.

Stały dopływ nowych ofert na i tak mocno już nasycony rynek najmu w zderzeniu z malejącym popytem skutkuje znacznym spadkiem cen. Wg analizy serwisu Oferty.net w Warszawie listopadowe stawki ofertowe były niższe niż od tych notowanych w grudniu 2008 roku średnio o 9,5%.

Jak twierdzi Marcin Drogomirecki z serwisu Oferty.net, z uwagi na to, że znalezienie najemcy, zwłaszcza na lokale o większych powierzchniach, nie jest sprawą łatwą, właściciele zachęcają potencjalnych klientów do zawarcia umowy dodatkowymi upustami, sięgającymi nawet 15%

ceny początkowej. Można więc przyjąć, że realne koszty najmu mieszkania w stolicy są obecnie o ok. 20% niższe niż w końcu 2008 roku.

Średnie ceny najmu mieszkań w Warszawie*

liczba pokoi	12'08 (PLN)	11'09 (PLN)	11'09 (PLN/m2)	zmiana (%)
1	1 811	1 592	50	-12,1
2	2 506	2 230	44	-11,0
3	3 617	3 386	43	-6,4
4	5 457	4 992	45	-8,5

* cena obejmuje czynsz dla administracji

ŚREDNIE CENY OFERTOWE MIESZKAŃ (NA WYBRANYCH ULICACH)

Wrocław

ulica	śr. cena (PLN/m2)
Mościckiego	4 570
Kluczborska	5 337
Zemska	5 546
Budziszyńska	6 234
Wyszyńskiego	6 288
Grabiszyńska	6 297
Lubuska	6 386
Przyjaźni	7 141
Komandorska	7 190
Szczytnicka	7 224
Motyłkowa	7 236
Długa	8 458
Inowrocławska	8 684
Powstańców Śl.	9 306
Rynek	12 311

Kraków

ulica	śr. cena (PLN/m2)
Stojałowskiego	5 251
Osiedle Piastów	5 424
Telimeny	5 443
Barbary	5 490
Wysłouchów	6 173
Stachiewicza	6 224
Jerzmanowskiego	6 229
Kazimierza Wlk.	8 688
Prusa	8 712
Armii Krajowej	8 726
Słowackiego	8 780
Bogusławskiego	10 517
Przemyska	10 952
Łobzowska	12 432
Zwierzyniecka	14 090

Warszawa

ulica	śr. cena (PLN/m2)
Zamiejska	6 476
Krasnobrodzka	6 551
Kamińskiego	6 848
Kondratowicza	7 612
Klaudyny	7 623
Synów Pułku	7 686
Grochowska	8 568
Gwiaździsta	8 570
Żwirki i Wigury	8 623
Lazurowa	8 624
Słomińskiego	13 238
Łowicka	13 557
Walecznych	13 560
Szucha	17 137
Biały Kamień	18 397

Raport został przygotowany na podstawie danych statystycznych serwisu Oferty.net - nieruchomości w Internecie oraz danych Open Finance. Badanie odbyło się na próbie 26543 unikalnych ofert sprzedaży i wynajmu mieszkań wystawionych przez agencje nieruchomości i osoby prywatne w listopadzie 2009 r. Więcej danych statystycznych nt. rynku nieruchomości można znaleźć na stronie: <http://www.oferty.net/statystyki>.

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

Zespół Analiz

tel. 695 995 870

e-mail: analizy@open.pl

<http://www.open.pl>