

Analiza ofert mieszkań wystawionych do sprzedaży w serwisie Oferty.net w kwietniu wskazuje na to, że właściciele lokali w dalszym ciągu wolą dokonywać rozciągniętych w czasie obniżek niż wystawić ofertę taniej i w efekcie tego przeprowadzić transakcję szybciej. Choć mieszkań oczekujących na nabywców wciąż jest nieporównanie więcej niż klientów gotowych do zakupu to ceny wywoławcze praktycznie wciąż ani drgną. Obawa, właścicieli, że sprzedadzą za tanio i że „można było wziąć więcej” powstrzymuje spadek cen wywoławczych. Dlatego te spadają w sposób „pełzający” – są obniżane dopiero z upływem kolejnych miesięcy, w czasie których oferta „cieszy się” znikomym zainteresowaniem klientów.

I tak, w ostatnim miesiącu zmiany cen, jakie zaszły w największych miastach Polski mieściły się w przedziale od minus 2,6% w Rzeszowie do plus 2,8% w Kielcach. Przy czym trzeba podkreślić, że wzrost średniej ceny w stolicy woj. świętokrzyskiego to przede wszystkim wynik wprowadzenia na rynek większej ilości mieszkań nowych – wybudowanych w ciągu ostatnich 5 lat.

Średnie ceny ofertowe mieszkań w największych miastach Polski

miasto	04'2009	03'2010	04'2010	zmiana mdm (%)	zmiana rdr (%)
Białystok	4410	4783	4832	1,0	9,6
Bydgoszcz	4139	4274	4224	-1,2	2,1
Gdańsk	6425	6450	6362	-1,4	-1,0
Gdynia	6524	6561	6563	0,0	0,6
Gorzów Wlkp.	bd	3058	3094	1,2	bd
Katowice	4092	4112	4184	1,8	2,2
Kielce	bd	4505	4633	2,8	bd
Kraków	7218	7503	7494	-0,1	3,8
Lublin	5004	5200	5172	-0,5	3,4
Łódź	4183	4378	4377	0,0	4,6
Olsztyn	4862	4753	4809	1,2	-1,1
Opole	4127	4351	4376	0,6	6,0
Poznań	5699	6051	6105	0,9	7,1
Rzeszów	4544	4760	4637	-2,6	2,0
Sopot	9846	10442	10310	-1,3	4,7
Szczecin	4963	4920	4958	0,8	-0,1
Warszawa	9191	9199	9082	-1,3	-1,2
Wrocław	6711	6941	6915	-0,4	3

NOWE KREDYTY – MARŻE W DÓŁ

W raporcie publikowanym przed miesiącem sugerowaliśmy, że banki – po okresie pewnego przestoju w marcu i kwietniu – mogą powrócić do obniżania marż kredytów hipotecznych, ze względu na wyraźną sytuację płynności w sektorze bankowym. Tak też się stało – jeszcze w końcówce kwietnia marże dla kredytów w euro (i to aż o 1 pkt proc.) obniżył BZ WBK, a także BOŚ i Deutsche Bank. Co symptomatyczne, poprawa warunków dotyczy przede wszystkim kredytów adresowanych do klientów nie posiadających wkładu własnego, lub posiadających bardzo niskie zapasy gotówki. Także w kwietniu marże obniżyć zdażył jeszcze Kredyt Bank i ponownie BZ WBK (tym razem dla złotych), a na początku maja bank DnB Nord zdecydował się na wprowadzenie kredytu z zerową marżą w pierwszym roku istnienia kredytu (później wyniesie ona 1,7 proc. i dla złotych i dla euro).

Banki walczą o klientów nie tylko obniżkami marż (oprocentowania) kredytów, ale sięgają także po inne środki. Klienci DnB Nord mogą liczyć na obniżkę marży, jeśli bank nie zdoła wywiązać się z obiecannej wypłaty kredytu w ciągu 10 dni (od złożenia dokumentów). Również Kredyt Bank w ostatnich spotach reklamowych stawia na szybkość wypłaty środków. Tymczasem chętnych na nowe kredyty nie brakuje. Według szacunków Open Finance liczba kredytów w I kwartale wzrosła o 23,5 proc. w porównaniu do I kwartału 2009 r., a ze wstępnych danych wynika, że kwiecień był również dobrym miesiącem dla sektora bankowego pod tym względem. Dla niektórych aż zbyt dobrym – mBank zdecydował się na podniesienie marży kredytów w euro, tłumacząc to ogromną popularnością oferowanych przez siebie kredytów. Sądzymy, że inne banki nie pójdą tym tropem, a tendencja do obniżania marż będzie kontynuowana w najbliższym czasie.

KREDYTY SPŁACANE – WALUTOWA RULETKA

Od naszego ostatniego raportu (21 kwietnia) kurs euro wzrósł z 3,91 do 4,15 PLN, a kurs franka z 2,71 do 2,92 PLN. W tym samym czasie LIBOR dla franka szwajcarskiego spadł do rekordowo niskiego poziomu 0,12 proc. nieznacznie tylko osłabiając wzrost raty kredytu o 7,7 proc. wynikający z wyższego kursu walutowego. W przypadku EURIBORU (stopy procentowej będącej podstawą naliczania oprocentowania kredytów w euro) mieliśmy do czynienia z nieznacznym wzrostem stawki z 0,67 do 0,7 proc. Znacznie większy wpływ na poziom raty ma więc 6,1-proc. wzrostu kursu walutowego.

Jednak warto pamiętać, że zdecydowana większość rat walutowych kredytów hipotecznych ustalana jest na podstawie kursu z konkretnego dnia (spłaty raty), dlatego przy tak znacznych wahaniami kursowych jakie obserwujemy w ostatnich tygodniach, wiele zależy po prostu od szczęścia. Dla przykładu jeszcze dzień przed powstaniem tego raportu kurs euro wynosił 4,08 PLN, co oznacza ratę o prawie 2 proc. niższą (lub licząc inaczej ok. 50 PLN dla 30-letniego kredytu na 50 tys. EUR).

Znacznie spokojniejszy sen mają więc posiadacze kredytów złotych. Raty ich kredytów nie są zależne od wahań kursowych lecz tylko od stopy WIBOR. Tymczasem od naszego ostatniego raportu stopa trzymiesięczna WIBOR (to o nią opiera się oprocentowanie większości kredytów złotych) spadła z 3,89 do 3,85 proc. co jest rekordowo niskim poziomem. Wraz z najbliższą aktualizacją harmonogramów spłat kredytów (na koniec czerwca) spłacający kredyty złote mają więc szansę na zapłacenie najniższych w historii rat kredytów. Co więcej obecny układ czynników wpływających na inflację pozwala domniemywać, że szansę na dwie podwyżki stóp procentowych w Polsce przed końcem roku są raczej teoretyczne. Spodziewamy się, że dojdzie tylko do jednej podwyżki i to w samej końcówce roku. Co oznacza, że raty kredytów złotych mogą pozostać na rekordowo niskim poziomie nie tylko przez III kwartał, ale także i czwarty.

WARSZAWSKI RYNEK NAJMU MIESZKAŃ

Wciąż przybywa nowych ofert najmu mieszkań w Warszawie. Przy ograniczonym popycie powoduje to znaczne wydłużanie czasu poszukiwania najemcy/ów i obniżki stawek czynszów, zwłaszcza w przypadku mieszkań o większych powierzchniach. Na mieszkania jedno i dwupokojowe w standardzie popularnym niezmiennie jest zapotrzebowanie i ich ceny utrzymują się na względnie stałym poziomie.

Podobnie jak to ma miejsce na rynku sprzedaży tak i na rynku najmu ceny podawane w ogłoszeniach mają charakter cen wywoławczych. Zawsze można je negocjować a wysokość uzyskiwanych upustów uzależniona jest w znacznej mierze od czasu poszukiwania najemcy – im jest dłuższy tym właściciel wykazuje większą elastyczność.

Podaż ofert najmu mieszkań wg liczby pokoi

liczba pokoi	podaż (%)	średnia stawka za m2
1 - pok.	15,9	48,6
2 - pok.	46,9	44,3
3 - pok.	27,3	42,4
4 - pok.	7,8	45
5 – pok. i więcej	2,1	43,7

Podaż ofert wg wysokości miesięcznych stawek czynszu

czynsz (PLN/mies.)	podaż
do 1000	1,4
1001 - 1500	11,2
1501 - 2000	28,0
2001 - 2500	22,4
2500 - 3000	13,4
ponad 3000	23,7

Podaż ofert najmu mieszkań wg dzielnic

dzielnica	podaż (%)
Bemowo	4,4
Białołęka	2,8
Bielany	3,4
Mokotów	18,9
Ochota	5,7
Praga Płd.	9,3
Praga Pn.	1,8
Rembertów	0,2
Śródmieście	20,4
Targówek	2,6
Ursus	1,7
Ursynów	10,4
Wawer	0,8
Wesoła	0,4
Wilanów	4,0
Włochy	1,8
Wola	8,5
Żoliborz	3,1

Autorzy raportu: Marcin Drogomirecki - część nieruchomościowa, Emil Szveda - część kredytowa. Raport został przygotowany na podstawie danych statystycznych serwisu Oferty.net - nieruchomości w Internecie oraz danych Open Finance. Badanie odbyło się na próbie 26826 unikalnych ofert sprzedaży i wynajmu mieszkań wystawionych przez agencje nieruchomości i osoby prywatne w kwietniu 2010 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. 691 493 382
e-mail: analizy@open.pl
<http://www.open.pl>