

Dynamika spadków cen ofertowych mieszkań na rynku wtórnym wciąż jest niewielka. Wg najnowszej analizy serwisu Oferty.net przeprowadzonej na ofertach wystawionych do sprzedaży w marcu br. spadek średniej ceny ofertowej mieszkań w największych miastach wyniósł nieco ponad 1% w ujęciu miesięcznym i 6,1% w skali roku.

W stosunku do stawek z lutego br. największy spadek cen zanotował Sopot (6,1%) oraz Łódź (3%). W tym samym czasie minimalny wynoszący od 0,1 do 1,1% wzrost średnich cen wystąpił w Lublinie, Olsztynie, Opolu, Rzeszowie i Warszawie. Jednak w wymiarze kwotowym wzrosty te są marginalne - od 3 do 102 PLN na m² - i z całą pewnością nie są podstawą do twierdzeń, że ceny mieszkań przestały spadać.

miasto	03'08 (PLN/m ²)	02'09 (PLN/m ²)	03'09 (PLN/m ²)	zmiana ost. mies. (%)	zmiana ost. roku (%)
Białystok	4 678	4 429	4 410	-0,4	-5,7
Bydgoszcz	4 264	4 223	4 139	-2,0	-2,9
Gdańsk	7 079	6 445	6 425	-0,3	-9,2
Gdynia	7 196	6 714	6 524	-2,8	-9,3
Katowice	4 468	4 170	4 092	-1,9	-8,4
Kraków	8 005	7 408	7 218	-2,6	-9,8
Lublin	5 187	5 001	5 004	0,1	-3,5
Łódź	4 455	4 313	4 183	-3,0	-6,1
Olsztyn	bd	4 826	4 862	0,7	bd
Opole	4 263	4 084	4 127	1,1	-3,2
Poznań	6 247	5 724	5 699	-0,4	-8,8
Rzeszów	4 870	4 520	4 544	0,5	-6,7
Sopot	10 750	10 485	9 846	-6,1	-8,4
Szczecin	5 272	4 999	4 963	-0,7	-5,9
Warszawa	9 541	9 089	9 191	1,1	-3,7
Wrocław	7 216	6 755	6 711	-0,7	-7,0

KREDYTY W ZŁOTYCH ZNOWU TAŃSZE

Przez kolejny miesiąc spadały rynkowe stopy procentowe, które decydują o wysokości oprocentowania kredytów. Tym razem jednak ruch nie był znaczący (11 pkt bazowych w przypadku WIBROR 3M) i bynajmniej nie jednostajny. W końcowym rozrachunku raty kredytów w kwietniu mogą być niższe niż w marcu, ale zaledwie o 1 proc. - wynika z danych Open Finance. Warto w tym miejscu zauważyć, że WIBOR 3M osiągnął najniższy poziom (4,14 proc.) pod koniec marca i w pierwszej dekadzie kwietnia. Widać więc, że rynek pieniężny nie spodziewa się dalszych obniżek stóp procentowych. Przeciwno decyzjom o obniżce przemawiają bowiem dane o inflacji konsumenckiej (wzrost do 3,6 proc.) i producentów (spadek, ale do 5,6 proc. - a więc nadal wysoko).

Jak zmieniły się raty nowych kredytów przez ostatni miesiąc

kwota kredytu (PLN)	oprocentowanie przed (%)	rata (PLN)	oprocentowanie obecnie (%)	rata (PLN)	zmiana (%)
100 000	7,13	674	7,02	667	-1,0

* Kredyt na 30 lat, raty równe, marża 2,8 pkt proc. ponad WIBOR 3M

Chociaż stopy WIBOR przebywają w pobliżu swoich historycznych minimów sprzed dwóch lat, to oprocentowanie kredytów utrzymuje się na relatywnie wysokim poziomie (ok. 7 proc.) mimo mniejszego na nie popytu. Według wstępnych danych Związku Banków Polskich, liczba kredytów hipotecznych spadła w I kw. do 35 tys. (rok temu było to 60 tys.). Decydują o tym rosnące marże odsetkowe w bankach.

W tym kontekście inaczej można spojrzeć na sytuację osób, które kupiły mieszkania np. przed rokiem w szczycie cenowym, spłacających kredyt z niską marżą.

kwota kredytu (PLN)	oprocentowanie kredytu zaciągniętego przed rokiem (%)	rata (PLN)	oprocentowanie kredytu zaciąganego obecnie (%)	rata (PLN)	różnica (%)
100 000	5,22	550	7,02	667	+21,3

* Kredyt na 30 lat, raty równe, marża przed rokiem 1 pkt proc. ponad WIBOR 3M, marża dziś 2,8 pkt proc. ponad WIBOR 3M

FRANKI NIECO TAŃSZE

- Nie można już oczekiwać znaczących zmian oprocentowania kredytów we frankach szwajcarskich ponieważ rynkowa stopa procentowa zakotwiczyła się na poziomie 0,4 proc. i nie zmienia się istotnie w ostatnich tygodniach - twierdzi Emil Szweda, analityk Open Finance. W tej sytuacji za całą zmienność raty odpowiada kurs franka. Ten zaś w porównaniu do ostatniego raportu spadł z 2,94 do 2,90 PLN, a więc o 1,4 proc. I w takim właśnie stosunku zmieniają się raty kredytów w tej walucie (ruch franka przekłada się niemal wprost proporcjonalnie na wysokość rat, choć częściowo zależy to jeszcze od przyjętej przez bank polityki dotyczącej spreadów walutowych).

Nowe kredyty w tej walucie nadal pozostają trudno dostępne. W tych bankach, które teoretycznie udzielają kredytów we frankach "dla każdego", marże są tak wysokie (nawet do 8 proc.), że taniej jednak sięgnąć po kredyt złotowy. Jedyny bank, który nie żąda zabójczej marży przy kredycie w szwajcarskiej walucie, domaga się jednak nieprzeciętnie wysokich dochodów i korzystania z innych produktów banku - nie każdemu potrzebnych. Dyskusja nad tym, czy zadłużać się we frankach czy w złotych, staje się tym samym czysto akademicką - korzyścią może być ewentualne umocnienie złotego, ale to nie powinien być argument dla osoby sięgającej po kredyt walutowy.

WIELKA PŁYTA WRACA DO ŁASK

Utrudniony dostęp do kredytów hipotecznych i co za tym idzie ograniczenie zdolności nabywczej wielu klientów zainteresowanych zakupem mieszkania sprawił, że znów do łask wracają lokale w budynkach z wielkiej płyty. W przeciwieństwie do wyłącznie krytycznych opinii z okresu boomu mieszkaniowego teraz znów dostrzega się zalety budynków wznoszonych w okresie PRL-u: dobre lokalizacje, dużo wolnej przestrzeni między budynkami, place zabaw, rozwiniętą infrastrukturę handlowo-usługową, etc. Na pierwszy plan wysuwają się jednak ceny - najniższe spośród wszystkich ofert.

Jak podaje Marcin Drogomirecki z serwisu Oferty.net w marcu br. średnia cena ofertowa mieszkania w bloku z wielkiej płyty wynosiła w Warszawie 7500 PLN za m². W stosunku do cen innych ofert to o 8,5% mniej niż ceny mieszkań w budynkach wzniesionych w technologii rama H (8197 PLN) i aż o ponad 22% mniej niż średnia cena m² mieszkania w budynku z cegły (9666 PLN).

Warto także zauważyć, że o ile ceny kawalerek są relatywnie wysokie niezależnie od materiału budowlanego (w wielkiej płycie - 8357 PLN/m²) o tyle cena m² dużych mieszkań w blokach z wielkiej płyty jest już zdecydowanie niższa od średniej (9602 PLN); w przypadku lokali o powierzchni pow. 60 m² kształtuje się na poziomie 7125 PLN/m².

Przedstawione różnice w cenach stawiają przed sporym dylematem osoby decydujące się na zakup mieszkania w stolicy; wybrać nowe albo "w cegle" ale o znacznie mniejszym metrażu czy kupić znacznie większe ale bloku z wielkiej płyty?

budulec	cena (PLN/m ²)
wielka płyta	7 500
rama H	8 197
cegła	9 666

GDAŃSKI RYNEK MIESZKANIOWY W LICZBACH

Średnie ceny ofertowe mieszkań wg ulic:

ulica	śr. cena (PLN/m ²)
Orańska	4 815
Kalinowa	4 857
Fundamentowa	5 053
Kartuska	5 870
Kościuszki	5 911
Gospody	5 925
Piastowska	6 360
Jelitkowska	7 718

Podaż ofert mieszkań wg liczby pokoi:

liczba pok.	podaż (%)
1	11,3
2	45,6
3	30,4
4 plus	12,6

Podaż ofert mieszkań wg ceny za m²:

cena PLN/m ²	udział (%)
do 5000	12,4

Piekarnicza	7 836	5001-10000	82,7
Obrońców Wybrzeża	8 522	10001-15000	4,5
		pow. 15000	0,4

Średnia powierzchnia mieszkania oferowanego na rynku wtórnym: 55,9 m²
Średnia cena mieszkania oferowanego na rynku wtórnym: 360 153 PLN

SZCZECIŃSKI RYNEK MIESZKANIOWY W LICZBACH

Średnie ceny ofertowe mieszkań wg ulic:

ulica	śr. cena (PLN/m ²)
Pomorska	3 983
Jagiellońska	4 225
Bandurskiego	4 341
Santocka	4 374
5 lipca	4 465
Wyzwolenia	4 732
Władysława Jagiełły	4 812
Klonowica	5 173
Brzozowa	5 234
Szosa Polska	5 661

Podaż ofert mieszkań wg liczby pokoi:

liczba pok.	podaż (%)
1	12,1
2	49,4
3	27,4
4 plus	11,1

Podaż ofert mieszkań wg ceny za m²:

cena PLN/m ²	udział (%)
do 5000	56,6
5001-10000	41,3
10001-15000	1,3
pow. 15000	0,8

Średnia powierzchnia mieszkania oferowanego na rynku wtórnym: 56 m²
Średnia cena mieszkania oferowanego na rynku wtórnym: 273 476 PLN

WROCLAWSKI RYNEK MIESZKANIOWY W LICZBACH

Średnie ceny ofertowe mieszkań wg ulic:

ulica	śr. cena (PLN/m ²)
Kiełczowska	5 468
Dokerska	5 778
Gwarecka	6 015
Bajana	6 133
Grabiszyńska	6 423
Hallera	6 619
Drohobycka	6 788
Jaracza	7 256

Podaż ofert mieszkań wg liczby pokoi:

liczba pok.	podaż (%)
1	10,6
2	42,2
3	36,3
4 plus	10,9

Podaż ofert mieszkań wg ceny za m²:

cena PLN/m ²	udział (%)
do 5000	6,6

Powstańców Śląskich	7 415	5001-10000	87,5
Róży Wiatrów	8 137	10001-15000	3,6
		pow. 15000	2,3

Średnia powierzchnia mieszkania oferowanego na rynku wtórnym: 57,6 m²

Średnia cena mieszkania oferowanego na rynku wtórnym: 380 505 PLN

INDEX KREDYTOWY OPEN FINANCE RYNEK KREDYTÓW W WYBRANYCH MIASTACH POLSKI W MARCU 2009 R.

Dane przygotowanie na podstawie wniosków kredytowych składanych przez klientów OPEN FINANCE w marcu 2009 r.

miasto	średnia wartość kredytu w marcu 2009 r. (w PLN)	średnie LTV (stosunek kwoty kredytu do wart. nieruch., w %.)	średni okres kredytowania (w latach)
Gdańsk	242 841	78	28
Gdynia	266 995	79	28
Katowice	161 605	79	26
Kraków	283 564	80	27
Lublin	203 410	71	30
Olsztyn	169 715	76	27
Poznań	271 717	89	30
Warszawa	398 485	80	30
Wrocław	289 675	87	30

Raport został przygotowany na podstawie danych statystycznych serwisu Oferty.net - nieruchomości w Internecie oraz danych Open Finance. Badanie odbyło się na próbie 19782 unikalnych ofert sprzedaży mieszkań wystawionych przez agencje nieruchomości i osoby prywatne w marcu 2009 r.

Index Kredytowy Open Finance przygotowano na podstawie wniosków kredytowych składanych za pośrednictwem Open Finance w marcu 2009 r. Podane ceny mają charakter transakcyjny, dotyczą mieszkań kupowanych zarówno na rynku wtórnym, jak i pierwotnym.

Raport z rynku nieruchomości Oferty.net i Open Finance.