

**Sytuacja na rynku wtórnym sprzedaży mieszkań wciąż pozostaje bez zmian. Z najnowszej analizy przeprowadzonej przez serwis Oferty.net wynika, że średnie ceny ofertowe mieszkań nadal spadają. Skala obniżek w ostatnim miesiącu nie była jednak wysoka - wyniosła od 2,7% w Opolu do 0,1% w Olsztynie. W przeliczeniu na cenę metra kwadratowego spadek stawek zamykał się w przedziale od symbolicznych 5 PLN do 125 PLN.**

miasto	12'08 (PLN/m <sup>2</sup> )	01'09 (PLN/m <sup>2</sup> )	zmiana ost. mies. (%)	zmiana ost. mies. (PLN/m <sup>2</sup> )
Białystok	4 444	4 420	-0,5	-24
Bydgoszcz	4 314	4 239	-1,7	-75
Gdańsk	6 467	6 456	-0,2	-11
Gdynia	7 052	6 984	-1,0	-68
Katowice	4 141	4 123	-0,4	-18
Kraków	7 374	7 358	-0,2	-16
Lublin	5 125	5 000	-2,4	-125
Łódź	4 361	4 280	-1,9	-81
Olsztyn	4 972	4 967	-0,1	-5
Opole	4 085	3 976	-2,7	-109
Poznań	5 816	5 750	-1,1	-66
Rzeszów	4 567	4 493	-1,6	-74
Sopot	10 665	10 590	-0,7	-75
Szczecin	5 015	4 923	-1,8	-92
Warszawa	9 170	9 144	-0,3	-26
Wrocław	6 869	6 824	-0,7	-45

Spadki cen mieszkań i utrzymujący się zastój na rynku zaczynają przynosić efekt w postaci spadku podaży nowych ofert. Szybka deprecjacja złotego sprawia, że zamienienie trwałego dobra jakim jest nieruchomości na polską walutę zaczęła mijać się z celem. W dobie kryzysu nawet taniejące nieruchomości pozostają zdecydowanie bezpieczniejszą lokatą kapitału niż akcje na giełdzie czy jednostki funduszy inwestycyjnych. Te bowiem notują kilku- czy kilkunastoprocentowe spadki wartości nawet w ciągu jednego dnia.

Brak atrakcyjnych sposobów zainwestowania kapitału sprawia, że wielu właścicieli odkłada decyzję o wystawieniu do sprzedaży swojej nieruchomości.

Wg Marcina Drogomireckiego z serwisu Oferty.net obecnie na rynek trafiają przede wszystkim mieszkania, których właściciele zmuszeni są do szybkiej sprzedaży w związku z koniecznością uzyskania środków na pokrycie innych wydatków lub zobowiązań. Może to być np. chęć wykończenia zakupionego wcześniej, nowego mieszkania lub konieczność rozliczenia się z deweloperem przy odbiorze mieszkania kupowanego na rynku pierwotnym.

## **RATY CORAZ NIŻSZE**

Kolejny miesiąc przyniósł kontynuację, a nawet przyspieszenie tempa spadku rynkowych stóp procentowych, dzięki czemu w najbliższym czasie możemy spodziewać się dalszego

zmniejszenia rat kredytowych nominowanych w złotych - twierdzi Emil Szweda z Open Finance. Tym samym zaczyna zaznaczać się przewaga tego rodzaju kredytów nad walutowymi - tak modnymi w ostatnich latach. Od 19 stycznia (daty opracowania poprzedniego raportu) do 25 lutego trzymiesięczna stopa WIBOR spadła z 5,56 do 4,60 proc. a więc o prawie 96 pkt bazowych. W tym samym czasie Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopy procentowe o 100 punktów (wliczając w to decyzję z 25 lutego). W rezultacie raty kredytów złotych mogą nadal się obniżać. Gdyby aktualizacji oprocentowania dokonano dziś rata kredytu 30-letniego zmniejszyłaby się o 9,7 proc. w porównaniu do stanu ze stycznia, lub o ok. 60 PLN dla każdego pożyczonych 100 tys. PLN.

### Jak zmieniły się raty kredytów złotych

kwota kredytu (PLN)	Oprocentowanie 19 stycznia (%)	Rata 19 stycznia (PLN)	Oprocentowanie 25 lutego (%)	Rata 25 lutego (PLN)	zmiana (%)
100 000	6,56	636	5,60	574	-9,7

\* Kredyt na 30 lat, raty równe, marża 1 pkt proc. ponad WIBOR 3M

Powyższe wyliczenia mają zastosowanie dla kredytów udzielonych przed nasileniem kryzysu finansowego, a więc w okresie, w którym obowiązywały niższe marże kredytowe. Sytuacja osób dopiero starających się o kredyt hipoteczny jest nieco odmienna (choć także się poprawiła), ponieważ średnie marże dla kredytów hipotecznych są obecnie wyższe.

### Jak zmieniły się raty kredytów złotych

kwota kredytu (PLN)	Oprocentowanie 19 stycznia (%)	Rata 19 stycznia (PLN)	Oprocentowanie 25 lutego (%)	Rata 25 lutego (PLN)	zmiana (%)
100 000	7,56	703	6,60	639	-9,1

\* Kredyt na 30 lat; raty równe. Marża kredytu 2 pkt proc. ponad WIBOR 3M

Warto zauważyć, że od swojego szczytu w październiku, stopa trzymiesięczna WIBOR, która jest podstawą obliczania oprocentowania większości kredytów złotych spadła już o 220 pkt (2,2 pkt proc.) przyczyniając się do spadku rat kredytów złotych o ok. 20 proc. w przypadku kredytów zaciągniętych przed jesiennym nasileniem kryzysu (lub o ok. 146 PLN dla każdego pożyczonych 100 tys. PLN), a w przypadku nowych kredytów złotych (z wyższymi marżami) spadek rat wynosi 18,9 proc. lub 149 PLN dla każdego pożyczanych 100 tys. PLN.

## FRANK NADAL STRASZY

Od naszego ostatniego wspólnego raportu trzymiesięczna stopa LIBOR dla franka szwajcarskiego spadła z 0,56 do 0,5 proc. i od kilku tygodni stabilizuje się w tych okolicach. Oprocentowanie kredytów we frankach pozostaje więc na historycznie niskim poziomie i zdaniem Emila Szwedy z Open Finance najprawdopodobniej niższe już nie będzie (w każdym razie potencjał dalszej zniżki jest mocno ograniczony). To była ta lepsza wiadomość. Druga jest znacznie gorsza, bo w tym samym czasie kurs franka wzrósł o kolejne 7,9 proc. do 3,12 PLN (sięgając nawet 3,30 PLN) przyczyniając się do wzrostu rat kredytów.

W tym przypadku nie da się wyznaczyć precyzyjnie wysokości rat kredytów już istniejących, ponieważ ostateczny wynik zależy od kursu, przy jakim kredyt był zaciągany. Na pewno można powiedzieć, że uwzględniając spadek stopy LIBOR o 6 pkt bazowych i wzrost kursu franka o 7,9 proc., raty kredytów wzrosły od 19 stycznia o 7,0 proc.

Od sierpnia 2008 r., kiedy kurs franka wynosił 2,0 PLN, trzymiesięczna stopa LIBOR dla CHF sięgała 2,8 proc., raty kredytów we frankach wzrosły o ok. 16 proc., pomimo wzrostu kursu o 56 proc. od tego czasu. Obniżki stóp procentowych w Narodowym Banku Szwajcarii zadziałały więc jak poduszka amortyzacyjna, choć obecnie jej możliwości łagodzenia skutków osłabienia złotego dla kredytobiorców się wyczerpują.

Jak pokazują dane Open Finance, nowe kredyty we frankach pozostają ofertą ekskluzywną, dostępną dla osób o bardzo wysokich dochodach.

## **PERSPEKTYWY**

W przypadku kredytów złotych dalszy spadek rat ma ograniczony charakter - wzrost kursów walutowych ogranicza możliwości Rady Polityki Pieniężnej w dalszym obniżaniu stóp procentowych. Proceder ten będzie kontynuowany pod warunkiem opanowania sytuacji na rynku walutowym. W dłuższej perspektywie (6-12 miesięcy) można spodziewać się dalszego spadku oprocentowania kredytów złotych, a tym samym także spadku rat. Można się spodziewać, że w II półroczu raty kredytów złotych (30-letnich) mogą być o kolejnych 10 proc. niższe niż obecnie (dotyczy zarówno kredytów nowych, jak i zaciągniętych przed jesienią 2008 r.).

W przypadku kredytów we frankach perspektywy nie są tak jednoznaczne. W krótkim terminie ryzyko walutowe pozostaje wysokie pomimo działań podjętych przez rząd i NBP w celu stabilizacji notowań. Wpływ czynników międzynarodowych może być zbyt silny, by uspokoić notowania złotego. Może im natomiast sprzyjać konsekwentne dążenie do wprowadzenia Polski do strefy euro, co powinno wspierać złotego w dłuższym okresie.

## **WIEŚCI Z RYNKU WARSZAWSKIEGO**

Ceny ofertowe mieszkań w stolicy spadają - nikogo to nie zaskakuje. Trend ten dotyczy rynku mieszkaniowego w całym kraju. Jednak daleko odbiegające od rzeczywistości byłoby stwierdzenie, że w Warszawie mamy do czynienia z lawinowymi przecenami mieszkań. Średnie stawki za jakie właściciele oferują mieszkania używane zmalały w ciągu ostatniego roku zaledwie o 4% (zarówno wg średniej arytmetycznej jak i mediany). Zdaniem Marcina Drogomireckiego z serwisu Oferty.net obniżka o dalszych kilka czy kilkanaście procent jest już uzależniona wyłącznie od bezpośrednich ustaleń między stronami transakcji. Chęć czy wprost potrzeba szybkiej sprzedaży po stronie zbywcy i skuteczne prowadzenie negocjacji przez klienta mogą zaowocować realnym obniżeniem ceny nawet o 20% w stosunku do ceny ofertowej. W wymiarze gotówkowym obniżka może sięgać nawet kilkudziesięciu tysięcy złotych. Tak duże kwoty stanowią już wymierną korzyść dla kupujących. Jednak aby rzeczywiście je zaoszczędzić nie należy zdawać się na medialne doniesienia o spadkach cen. Trzeba szukać ofert, trzeba je oglądać i zawsze trzeba rozmawiać o cenie.

## Porównanie cen ofertowych mieszkań w Warszawie

dzielnica	średnia cena m2 XII 2008	średnia cena m2 I 2009	zmiana w ost. mies. (%)	śr. statystyczna (PLN/m2)	mediana (PLN/m2)
Bemowo	8 438	8 299	-1,6	I 2007 9566	9042
Białołęka	7 373	7 459	1,2	I 2008 9144	8684
Bielany	8 565	8 518	-0,5	zmiana -4,4	-4,0
Mokotów	10 135	9 935	-2,0		
Ochota	9 649	9 415	-2,4		
Praga Południe	8 395	8 525	1,5		
Praga Północ	7 970	7 945	-0,3		
Rembertów	7 294	7 552	3,5		
Śródmieście	12 029	11 840	-1,6		
Targówek	7 548	7 566	0,2		
Ursus	7 620	7 819	2,6		
Ursynów	9 284	9 129	-1,7		
Wawer	7 856	8 024	2,1		
Wesoła	7 124	7 348	3,1		
Wilanów	9 413	9 257	-1,7		
Włochy	8 465	8 339	-1,5		
Wola	9 197	9 054	-1,6		
Żoliborz	10 054	9 674	-3,8		
<b>WARSZAWA</b>	<b>9 170</b>	<b>9 144</b>	<b>-0,3</b>		

## WROCLAW W LICZBACH

**Podaż ofert sprzedaży  
mieszkań na rynku  
wtórnym we Wrocławiu  
wg liczby pokoi**

liczba pokoi	podaż (%)
1 pok.	11
2 pok.	44
3 pok.	32
4 pok.	12
5 pok. i więcej	1

**Średnie ceny  
ofertowe mieszkań  
we Wrocławiu  
wg dzielnic**

dzielnica	śr. cena ofertowa (PLN/m2)
Śródmieście	6 825
Fabryczna	5 964
Krzyki	6 490
Psie Pole	5 798
Stare Miasto	8 920

**Średnie ceny  
ofertowe mieszkań  
we Wrocławiu  
wg liczby pokoi**

liczba pokoi	śr. cena ofertowa (PLN)
1 pok.	241 564
2 pok.	338 215
3 pok.	455 947
4 pok.	596 259

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

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

miasto	średnia wartość kredytu w styczniu 2009 r. (w PLN)	średnie LTV (stosunek kwoty kredytu do wart. nieruch., w %.)	średni okres kredytowania (w latach)
Gdańsk	292 116	83	32
Gdynia	280 284	74	29
Katowice	259 758	76	23
Kraków	251 793	76	30
Lublin	200 661	77	26
Olsztyn	210 781	87	28
Poznań	318 986	90	27
Warszawa	367 607	80	30
Wrocław	295 219	72	28

Raport został przygotowany na podstawie danych statystycznych serwisu Oferty.net - nieruchomości w Internecie oraz danych Open Finance. Badanie odbyło się na próbie 19652 unikalnych ofert sprzedaży mieszkań wystawionych przez agencje nieruchomości i osoby prywatne w styczniu 2009 r.

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 styczniu 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.**