

Ceny mieszkań w największych polskich aglomeracjach spadły do niespotykanego od lat poziomu. Jak wynika z najnowszej analizy serwisu Oferty.net kwietniowe stawki wywoławcze w Warszawie, Gdańsku czy Wrocławiu były analogiczne do tych, które obowiązywały na początku 2007 roku. Ceny transakcyjne są jeszcze niższe - są zbliżone do tych sprzed trzech lat.

W okresie boomu mieszkaniowego, ceny ofertowe były praktycznie równe cenom transakcyjnym. Obecnie sytuacja jest diametralnie inna - ostateczne ceny jakie płać kupujący są niższe średnio o kilka - kilkanaście procent od tych, jakich pierwotnie oczekują sprzedający. Oznacza to, że osoby decydujące się na zakup mieszkania mogą teraz zapłacić za nie cenę podobną do tej, jaką zapłaciliby w 2006 roku.

W Gdańsku średnia cena ofertowa po raz ostatni była tak niska jak obecnie (6465 PLN za m²) przeszło dwa lata temu - w kwietniu 2007 roku wynosiła 6558 PLN za m².

Po raz pierwszy od 27 miesięcy średnia cena ofertowa w Warszawie spadła poniżej progu 9000 PLN. W kwietniu br. wyniosła 8853 PLN za m².

Wysoki spadek cen ofertowych nastąpił w Krakowie; średnia na poziomie 7270 PLN za m² jest najniższa od blisko 3 lat (w grudniu 2006 roku była wyższa niż dziś - wynosiła 7501 PLN/m²).

miasto	obecna cena PLN/m ² (04'09)	zbliżona cena PLN/m ²	data
Gdańsk	6 465	6 558	IV'07
Kraków	7 270	7 501	XII'06
Poznań	5 673	5 768	III'07
Warszawa	8 853	8 656	I'07
Wrocław	6 634	6 585	I'07

KREDYTY ŻŁOTOWE W GÓRĘ

Od 20 kwietnia do 20 maja br. (czyli od dnia poprzedniego raportu) trzymiesięczna stopa WIBOR, która jest podstawą oprocentowania większości kredytów złotych wzrosła o 24 pkt bazowe z 4,22 do 4,56 proc. Zdaniem Emila Szwedzy, analityka Open Finance, tym samym jasnym stało się, że rynek pieniężny wyklucza na obecnym etapie kontynuację obniżek stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej (RPP), choćby ze względu na rosnącą inflację, która sięgnęła 4 proc. w kwietniu. Po raz pierwszy w historii mamy wszak ujemne realne stopy procentowe w Polsce (główna stopa w NBP wynosi 3,75 proc. i jest o 25 pkt bazowych niższa niż inflacja). Wygląda na to, że nawet perspektywa recesji nie jest w stanie - w tych okolicznościach - zmusić RPP do dalszych obniżek, przynajmniej tak długo, jak długo tempo wzrostu cen nie opadnie wyraźnie.

W konsekwencji wszyscy, którzy liczyli na dalszy spadek rat kredytów hipotecznych w złotych, muszą obejść się smakiem, a w najbliższym czasie - kiedy ponownie aktualizowane będą harmonogramy spłaty rat hipotecznych - mogą oczekiwać ich wzrostu. Jak dużego? Gdyby banki aktualizowały harmonogramy dziś właśnie w porównaniu do I kwartału, wzrost stopy WIBOR wyniósłby w tym czasie 42 punkty bazowe, a wynikający z tego wzrost rat 30-

letnych kredytów hipotecznych wyniósłby prawie 5 proc. Pozostaje mieć nadzieję, że na tym wzrost ten zatrzyma się przez dłuższy czas.

Jak zmieniły się raty kredytów hipotecznych w złotych od 30 marca?

kwota kredytu (PLN)	oprocentowanie 30 marca 2009 r. (%)	rata kredytu (PLN)	oprocentowanie 20 kwietnia 2009 r. (%)	rata kredytu (PLN)	zmiana (%)
100 000	5,14	545	5,56	572	4,95

* Założenie: kredyt na 30 lat w ratach równych

W przypadku nowych kredytów złotych sytuacja jest jeszcze trudniejsza, ponieważ poszczególne banki cały czas podnoszą marże kredytów hipotecznych, co wraz ze wzrostem stóp WIBOR oznacza większy wzrost kosztów takiego kredytu. Obecnie marże dla kredytów na 80-100 proc. wartości nieruchomości sięgają 3,2 proc. (mediana na oferty 23 instytucji), wobec 2,6 proc. jeszcze w lutym - wynika z danych Open Finance.

FRANKI BEZ ZMIAN

W przypadku rat kredytów we frankach nie zaszły większe zmiany. Trzymiesięczna stopa LIBOR dla franka szwajcarskiego jest na tym samym poziomie co przed miesiącem (0,4 proc.), a kurs franka pozostaje w trendzie bocznym między 2,8-3,0 PLN.

Stabilizacja kursu i oprocentowania może skłaniać kredytobiorców do rozważenia decyzji o zaciągnięciu kredytów we frankach, ponieważ mimo generalnie wyższej przeciętnej marży (obecnie 4,9 proc.) raty kredytów w tej walucie mogą być o 15-20 proc. niższe niż w przypadku złotych. Niestety, dla większości klientów będą to jednak rozważania czysto akademickie, ponieważ większość banków wycofała już franki ze swojej oferty, ze względu na wysokie koszty pozyskania tej waluty na rynku międzynarodowym.

Kredyt we frankach dostępny jest w dziewięciu bankach, ale w większości tylko teoretycznie (np. w zamian za złożenie depozytu we frankach w takiej samej wysokości, albo z marżą przewyższającą oprocentowanie kredytu w złotych). Te banki, które naprawdę udzielają kredytów w szwajcarskiej walucie, poszukują klientów o bardzo dobrym standingu finansowym (np. z dochodami 8-12 tys. PLN netto), co większości potencjalnych kredytobiorców zamyka drogę do złożenia wniosku o kredyt.

CZTEROKROTNY WZROST PODAŻY OFERT NAJMU MIESZKAŃ!

Trudności ze sprzedażą mieszkań spowodowane wciąż ograniczonym popytem doprowadziły do niespotykanego od lat wzrostu podaży ofert najmu. Z analizy serwisu Oferty.net wynika, że w ciągu pierwszych czterech miesięcy br. na rynku pojawiło się blisko cztery razy więcej mieszkań do wynajęcia niż w analogicznym okresie roku 2008. Tendencja ta dotyczy w szczególności dużych miast, w których w okresie boomu wiele mieszkań kupowanych było w celach inwestycyjnych - z myślą o odsprzedaży z zyskiem.

Jeszcze rok temu na cztery oferty sprzedaży mieszkań pojawiające się na rynku przypadała jedna oferta najmu. Obecnie te proporcje się wyrównały - na cztery oferty sprzedaży

przypadają 4 oferty najmu mieszkań.

W związku ze zbliżającym się końcem roku akademickiego należy się spodziewać, że trend ten się utrzyma i ofert najmu na rynku będzie jeszcze przybywać. Aby znaleźć najemców właściciele będą musieli jeszcze bardziej konkurować ze sobą cenami co spowoduje, że te jeszcze spadną. Taka stan potrwa najpewniej do przełomu sierpnia i września, tj. końca wakacji.

ŚREDNIE CENY OFERTOWE MIESZKAŃ NA WYBRANYCH ULICACH

Gdynia		Wrocław		Warszawa	
ulica	śr. cena (PLN/m ²)	ulica	śr. cena (PLN/m ²)	ulica	śr. cena (PLN/m ²)
Dąbka	4 784	Szybowcowa	4 631	Samolotowa	6 302
Chylońska	5 121	Kielczowska	4 960	Igańska	6 708
Widna	5 318	Rogowska	5 250	Skarbka z Gór	7 113
Narcyzowa	5 496	Żeromskiego	5 352	Targowa	8 214
Rdestowa	6 301	Zaporoska	6 228	Górczewska	8 276
Gorczykowa	6 414	Budziszyńska	6 229	Puławska	9 374
Abrahama	6 510	Gajowicka	6 244	KEN	10 163
Gryfa Pomorskiego	7 365	Strońska	8 474	Jana Pawła II	10 431
Legionów	7 823	Biskupia	10 229	Biały Kamień	18 391
Skwer Kościuszki	12 572	Rynek	11 795	Nowy Świat	18 402

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

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

miasto	średnia wartość kredytu w kwietniu 2009 r. (w PLN)	średnie LTV (stosunek kwoty kredytu do wart. nieruch., w %.)	średni okres kredytowania (w latach)
Gdańsk	288 320	83	28
Gdynia	265 273	81	27
Katowice	223 589	81	27
Kraków	277 055	78	28
Lublin	193 376	75	28
Olsztyn	236 545	79	30
Poznań	266 528	80	29
Warszawa	417 847	84	31
Wrocław	393 247	77	30

Raport został przygotowany na podstawie danych statystycznych serwisu Oferty.net - nieruchomości w Internecie oraz danych Open Finance. Badanie odbyło się na próbie 18122 unikalnych ofert sprzedaży mieszkań wystawionych przez agencje nieruchomości i osoby prywatne w kwietniu 2009 r.

Index Kredytowy Open Finance przygotowano na podstawie wniosków kredytowych składanych za pośrednictwem Open Finance w kwietniu 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.