

Raport z rynku nieruchomości - marzec 2009

"Zimowy sen" - tak można by określić sytuację jaka panowała na rynku nieruchomości w lutym br. Niewielkiej liczbie transakcji towarzyszyły nieznaczne zmiany cen. Wg danych serwisu Oferty.net największy spadek średniej ceny ofertowej nastąpił w Gdyni - 3,9% i Olsztynie - 2,8%.

Nieznaczny i będący zaprzeczeniem ogólnego trendu wzrost średnich cen ofertowych zanotowało Opole (2,7%), Szczecin (1,5%) i Katowice (1,1%).

Niepewność tego co się wydarzy w najbliższych miesiącach sprawia, że wielu właścicieli rezygnuje z pozbywania się nieruchomości i wycofuje swoje oferty sprzedaży. Na transakcje, często kosztem znacznych ustępstw cenowych, decydują się głównie ci, którzy pilnie potrzebują gotówki.

Podobna sytuacja ma miejsce także po stronie potencjalnych nabywców; obawy związane z zaciąganiem zobowiązań finansowych oraz docierające z różnych źródeł zapowiedzi dalszego spadku cen nieruchomości nie sprzyjają zakupom. Właściciele zmieniają głównie te lokale, których zbywcy wykazują dużą elastyczność wobec kupujących - zarówno co do ceny jak i terminu sfinalizowania transakcji.

miasto	01'09 (PLN/m2)	02'09 (PLN/m2)	zmiana ost. mies. (%)	02'08 (PLN/m2)	zmiana ost. rok (%)	zmiana ost. rok (PLN/m2)
Białystok	4 420	4 429	0,2	4 607	-3,9	-178,0
Bydgoszcz	4 239	4 223	-0,4	4 242	-0,4	-19,0
Gdańsk	6 456	6 445	-0,2	6 963	-7,4	-518,0
Gdynia	6 984	6 714	-3,9	7 365	-8,8	-651,0
Katowice	4 123	4 170	1,1	4 701	-11,3	-531,0
Kraków	7 358	7 408	0,7	8 197	-9,6	-789,0
Lublin	5 000	5 001	0,0	5 103	-2,0	-102,0
Łódź	4 280	4 313	0,8	4 689	-8,0	-376,0
Olsztyn	4 967	4 826	-2,8	bd	bd	bd
Opole	3 976	4 084	2,7	bd	bd	bd
Poznań	5 750	5 724	-0,5	6 210	-7,8	-486,0
Rzeszów	4 493	4 520	0,6	4 763	-5,1	-243,0
Sopot	10 590	10 485	-1,0	11 347	-7,6	-862,0
Szczecin	4 923	4 999	1,5	5 205	-4,0	-206,0
Warszawa	9 144	9 089	-0,6	9 599	-5,3	-510,0
Wrocław	6 824	6 755	-1,0	7 430	-9,1	-675,0

KREDYTY ŻŁOTOWE PONOWNIE TAŃSZE

Od naszego poprzedniego raportu ponownie spadły rynkowe stopy procentowe, które są benchmarkiem dla większości kredytów hipotecznych udzielonych w złotych. Tym razem spadek stopy WIBOR 3M wyniósł 27 punktów bazowych, przyczyniając się do spadku rat kredytów 30-letnich o kolejne 3 proc. - wynika z danych Open Finance. Nie wydaje się to spektakularną zmianą (ok. 17 PLN miesięcznie dla każdego pożyczonych 100 tys. PLN), ale pamiętajmy, że spadek WIBOR jest częścią znacznie dłuższej sekwencji i jego obniżenie z 6,8 do 4,3 proc. od października 2008 r. do lutego 2009 r. oznacza spadek rat kredytów 30-

letnich już o 29 proc. lub - licząc inaczej - o 163 PLN dla każdego pożyczonych 100 tys. PLN, co trzeba uznać za znaczącą kwotę.

Ponadto należy zauważyć, że WIBOR 3M spadając do 4,33 proc. znalazł się zaledwie 13 pkt bazowych powyżej swojego historycznego minimum sprzed trzech lat. Po ewentualnej kolejnej obniżce stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej będzie można zapewne powiedzieć, że kredyty hipoteczne w złotych stały się tak tanie, jak jeszcze nigdy dotąd.

kwota kredytu (PLN)	WIBOR 3M 25 lutego (%)	rata 25 lutego (PLN)	WIBOR 3M 13 marca (%)	rata 13 marca (PLN)	zmiana (%)
100 000	4,60	574	4,33	557	-2,9

* Kredyt na 30 lat; raty równe. Marża 1 pkt proc. ponad WIBOR 3M

Niestety ta uwaga dotyczy wyłącznie tych kredytów, które zostały udzielone przed jesiennym załamaniem na rynkach kredytowych, a więc z niskimi marżami. Kredyty oferowane obecnie mają marże znacząco wyższe (nawet 2,5 proc. powyżej WIBOR 3M), co oznacza, że do rekordowo niskich poziomów potrzebna byłaby dalsza seria obniżek stóp procentowych nawet o 150 pkt bazowych (do 2,50 proc.), co nie wydaje się być obecnie wysoce prawdopodobnym scenariuszem. Niemniej nowe kredyty złotowe oprocentowane obecnie na ok. 6,8 proc. są i tak łatwiej dostępne niż w czasie, kiedy ich średnie oprocentowanie przekraczało 9 proc.

RATY W CHF TYM RAZEM NIŻSZE

Również trzymiesięczny LIBOR dla franka szwajcarskiego obniżył się w następstwie decyzji Narodowego Banku Szwajcarii (SNB) o obniżeniu stóp procentowych. Obniżka o 25 pkt bazowych nie jest jeszcze w pełni odzwierciedlona przez rynek (LIBOR spadł o 8 pkt), ale jeśli tak się stanie, oznaczać to będzie spadek raty kredytów we frankach o ok. 2,5 proc. dla kredytów 30-letnich lub o ok. 8 PLN dla każdego pożyczonych 100 tys. PLN. Jednak zdaniem analityków Open Finance większe znaczenie dla kredytobiorców (którzy obniżkę stóp procentowych odczuwają dopiero za kilka tygodni lub miesięcy) będzie miał spadek notowań franka, który obserwowaliśmy ostatnio. Od naszego ostatniego raportu (25 lutego) kurs franka spadł z 3,17 do 2,94 PLN, a więc o 7,2 proc. Spadek notowań franka ma proporcjonalny wpływ na spadek rat kredytu, bez względu na czas jego trwania czy wysokość. Zatem można liczyć na to, że kolejna rata kredytów we frankach powinna być niższa.

Co ważne, SNB zapowiedział, że w razie dalszego umocnienia szwajcarskiej waluty nie zawaha się przeprowadzić interwencji na rynku walutowym, aby zapobiec rozwojowi takiego trendu. Posiadacze kredytów w CHF mogą więc czuć się w miarę komfortowo z takim obrońcą ich interesów. Ponadto zdaniem SNB przez najbliższe trzy lata w Szwajcarii utrzyma się deflacja lub inflacja zerowa, co oznacza, że bank centralny może utrzymać stopy procentowe na niskim poziomie przez dłuższy czas (właśnie ok. trzech lat), co także zapewnia spore poczucie komfortu posiadaczom kredytów we frankach.

Jednak mimo korzystnych okoliczności (wysoki kurs franka, zapowiedź utrzymania niskich stóp) do zaciągania kredytów w CHF, "moda" na kredyty we frankach zapewne nie wróci, z tej prostej przyczyny, że coraz mniejsza liczba banków ma je w swojej ofercie, a te które

mają, udzielają ich tylko wybranym klientom (o ponadprzeciętnych dochodach).

CENA ZALEŻY OD...

Zastój na rynku nieruchomości choć spowodował spadki cen to jednak nie zmienił odwiecznej zasady, zgodnie z którą trzy główne czynniki decydujące o cenie mieszkania to: 1. Lokalizacja, 2. Lokalizacja i 3. Lokalizacja. Widać to doskonale porównując średnie ceny ofert zlokalizowanych w centralnych i peryferyjnych dzielnicach miast. Wpływ adresu na wartość nieruchomości potwierdza przygotowane przez serwis Oferty.net zestawienie średnich cen za jakie oferowane są mieszkania przy konkretnych ulicach w Warszawie, Poznaniu i Krakowie.

Zdaniem Marcin Drogomireckiego z serwisu Oferty.net dysproporcje w cenie metra kwadratowego mieszkania zlokalizowanego przy prestiżowej ulicy a mieszkania na peryferyjnym osiedlu mogą sięgać nawet kilkuset procent. W przypadku mieszkań o zbliżonym standardzie, w blokach wzniesionych w okresie PRL-u, rozpiętość cenowa wynikająca z różnic w lokalizacji może sięgać 60 procent.

Warszawa

ulica	śr. cena (PLN/m ²)
Nowy Świat	17 448
Mokotowska	13 911
Wilcza	11 535
Żurawia	11 430
Marszałkowska	9 318
Wrzeciono	8 433
Bora-Komorowskiego	8 336
Lazurowa	7 970
Zapustna	7 923
Strumykowa	6 690

[więcej ulic...](#)

Poznań

ulica	śr. cena (PLN/m ²)
Nałęczowska	7 493
Długosza	7 271
Słowiańska	7 236
Dąbrowskiego	6 059
Rybaki	5 916
Czapla	5 886
Os. Bolesława Śmiałego	5 159
Os. Bolesława Chrobrego	5 014
Os. Wichrowe Wzgórze	4 874
Galileusza	4 668

[więcej ulic...](#)

Kraków

ulica	śr. cena (PLN/m ²)
Felicjanek	15 265
Kościuszki	10 278
Karmelicka	10 000
Lea	8 206
Długa	8 151
Wielicka	6 753
Siewna	6 707
Wysłouchów	6 354
Osiedle 1000-lecia	5 598
Ściegiennego	5 462

[więcej ulic...](#)

W POLSCE JAK W USA?

Od wielu miesięcy amerykański rynek nieruchomości pogrążony jest w kryzysie. Popyt niemal zamarł a ceny spadły do tego stopnia, że dom w Kalifornii można kupić za mniej niż połowę dotychczasowej ceny, tj. za równowartość 3-pokojowego mieszkania np. we Wrocławiu (400 000 PLN).

Słuchając doniesień zza oceanu nasuwa się pytanie - czy czeka nas to samo w Polsce? Czy u nas też dojdzie do spadków cen o 50 procent i więcej?

Skala nieoczekiwanych wydarzeń do jakich doszło w ostatnim półroczu na rynkach finansowych każe z wielką ostrożnością wypowiadać się na temat tego, co może się wydarzyć w przyszłości. Opierając się jednak na twardych danych można wykluczyć amerykański scenariusz w Polsce. Wynika to z ogromnych różnic w strukturze zadłużenia z tytułu zaciągniętych kredytów hipotecznych w obu krajach. Według raportu InfoMonitora i Biura

Informacji Kredytowej z lutego br., nieterminowo spłacanych jest zaledwie 0,9% ogólnej liczby kredytów hipotecznych, których wartość stanowi zaledwie 0,35% całkowitej wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych (oznacza to, że częściej niespłacane są małe kredyty hipoteczne).

W świetle tych danych skala problemu "złych kredytów" jest w Polsce kilkanaście razy mniejsza niż w USA. Tam, zgodnie z szacunkami CNN Money, problem ze spłatą dotyczy ok. 11% kredytów hipotecznych. Wierzyciele - głównie banki - aby wyegzekwować należności masowo przejmują od dłużników nieruchomości i sprzedają je na licytacjach po cenach niższych od cen rynkowych. W Polsce takie sytuacje jak dotąd należą do rzadkości.

RYNEK NAJMU MIESZKAŃ W WARSZAWIE W LUTYM 2009 R.

Średnie stawki ofertowe **Średnie stawki ofertowe**
wg liczby pokoi (ceny za całość) **wg liczby pokoi (ceny za m2)**

liczba pokoi	śr. czynsz XII 2008 (PLN)	śr. czynsz II 2009 (PLN)	zmiana (%)	liczba pokoi	śr. czynsz XII 2008 (PLN)	śr. czynsz II 2009 (PLN)	zmiana (%)
1	1 770	1 739	-1,8	1	55	53	-3,6
2	2 405	2 352	-2,2	2	48	47	-2,1
3	3 523	3 338	-5,3	3	46	44	-4,3
4	5 150	5 310	3,1	4	48	47	-2,1
5	6 950	6 957	0,1	5	51	49	-3,9

* stawki obejmują czynsz dla administracji

* stawki obejmują czynsz dla administracji

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

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

miasto	średnia wartość kredytu w lutym 2009 r. (w PLN)	średnie LTV (stosunek kwoty kredytu do wart. nieruch., w %.)	średni okres kredytowania (w latach)
Gdańsk	252 583	80	29
Gdynia	317 435	87	28
Katowice	164 512	82	28
Kraków	263 989	79	27
Lublin	203 410	71	30
Olsztyn	261 651	87	37
Poznań	261 410	82	28
Warszawa	398 912	81	31
Wrocław	249 759	87	30

Raport został przygotowany na podstawie danych statystycznych serwisu Oferty.net - nieruchomości w Internecie oraz danych Open Finance. Badanie odbyło się na próbie 21047 unikalnych ofert sprzedaży i wynajmu mieszkań wystawionych przez agencje nieruchomości i osoby prywatne w lutym 2009 r.

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

