

Trwający od kilku miesięcy zastój na rynku nieruchomości zaowocował w grudniu dalszymi spadkami cen mieszkań oferowanych do sprzedaży na rynku wtórnym w największych miastach Polski. Jak wynika z analizy serwisu Oferty.net ich miesięczna skala była największa w Gdańsku - sięgnęła 7,8%. Wyraźnie spadły też oczekiwania sprzedających mieszkania w Białymstoku i Łodzi - w grudniu średnie ceny ofertowe były tam niższe od listopadowych odpowiednio o 6,5 i 4,3%.

Z biegiem czasu coraz wyraźniejsze stają się też różnice cen w zestawieniu rok do roku. W porównaniu z grudniem 2007 najbardziej potaniały mieszkania w Łodzi (-11,1%), Gdańsku (-9,5%) i Wrocławiu (-8,7%).

Najmniejsze spadki cen ofertowych w skali roku odnotowały: Szczecin (-1,4%), Gdynia (-2%) i Sopot (-2,6%). Nieco wyższe niż przed rokiem były w grudniu średnie ceny ofertowe mieszkań w Bydgoszczy (o 2,9%).

miasto	12'07 (PLN/m ²)	11'08 (PLN/m ²)	12'08 (PLN/m ²)	zmiana ost. mies. (%)	zmiana ost. 12 mies. (%)
Białystok	4 719	4 753	4 444	-6,5	-5,8
Bydgoszcz	4 193	4 327	4 314	-0,3	2,9
Gdańsk	7 149	7 011	6 467	-7,8	-9,5
Gdynia	7 199	7 170	7 052	-1,6	-2,0
Katowice	4 531	4 150	4 141	-0,2	-8,6
Kraków	8 051	7 603	7 374	-3,0	-8,4
Lublin	5 348	5 134	5 125	-0,2	-4,2
Łódź	4 905	4 556	4 361	-4,3	-11,1
Olsztyn	bd	5 003	4 972	-0,6	bd
Opole	bd	4 021	4 085	1,6	bd
Poznań	6 249	5 856	5 816	-0,7	-6,9
Rzeszów	4 880	4 650	4 567	-1,8	-6,4
Sopot	10 948	11 059	10 665	-3,6	-2,6
Szczecin	5 087	5 166	5 015	-2,9	-1,4
Warszawa	9 540	9 435	9 170	-2,8	-3,9
Wrocław	7 523	7 057	6 869	-2,7	-8,7

WARSZAWA - CENY JAK DWA LATA TEMU

Utrzymujące się stosunkowo długo wysokie ceny ofertowe mieszkań w Warszawie spadły w ostatnim miesiącu o blisko 3% i są obecnie wyższe średnio o 7,1% od średniej z grudnia 2006 r. Jednak będące już codziennością udzielanie przez sprzedających dodatkowych upustów sięgających niekiedy nawet 20% ceny wyjściowej, pozwala stwierdzić, że obecnie w wielu przypadkach ceny transakcyjne kształtują się na poziomie takim, jak przed dwoma laty.

Wspomniane, wysokie upusty towarzyszą w szczególności transakcjom sprzedaży mieszkań o niższym standardzie, wymagających remontów, zlokalizowanych w peryferyjnych dzielnicach jak również tym, które ze względu na wysoką cenę ofertową przez długi czas nie wzbudzały zainteresowania nabywców.

dzielnica	średnia cena m2 XII 2006	średnia cena m2 XII 2007	średnia cena m2 XII 2008	zmiana w ost. 2 latach (%)	zmiana w ost. roku (%)
Bemowo	7 672	8 819	8 438	10,0	-4,3
Białołęka	6 953	7 830	7 373	6,0	-5,8
Bielany	7 622	8 875	8 565	12,4	-3,5
Mokotów	9 282	10 387	10 135	9,2	-2,4
Ochota	8 923	9 972	9 649	8,1	-3,2
Praga Południe	7 748	8 729	8 395	8,4	-3,8
Praga Północ	6 825	8 108	7 970	16,8	-1,7
Rembertów	6 611	7 680	7 294	10,3	-5,0
Śródmieście	11 065	12 412	12 029	8,7	-3,1
Targówek	6 938	7 819	7 548	8,8	-3,5
Ursus	7 267	8 446	7 620	4,9	-9,8
Ursynów	8 321	9 453	9 284	11,6	-1,8
Wawer	6 379	8 313	7 856	23,2	-5,5
Wesoła	5 227	7 462	7 124	36,3	-4,5
Wilanów	8 711	9 931	9 413	8,1	-5,2
Włochy	8 036	8 773	8 465	5,3	-3,5
Wola	8 324	9 508	9 197	10,5	-3,3
Żoliborz	9 103	10 015	10 054	10,4	0,4
WARSZAWA	8 560	9 540	9 170	7,1	-3,9

STABILNE CENY NAJMU

Wbrew powszechnym przewidywaniom, że zastój na rynku sprzedaży mieszkań spowoduje dalsze wzrosty stawek za najem, wyniki analizy ofert najmu zgłoszonych w serwisie Oferty.net nie potwierdzają takiego trendu. Czynniki, które osiągnęły swój górny pułap we wrześniu i październiku ub. roku tj. na początku roku akademickiego, nie wzrosły lecz przeciwnie - minimalnie spadły. Niższe stawki to efekt zmniejszonego w - stosunku do jesieni - popytu na rynku najmu oraz znaczącego, wynoszącego ok. 40%, wzrostu podaży ofert.

Zdaniem Marcina Drogomireckiego z Oferty.net pojawienie się na rynku tak wielu nowych ofert wynajmu mieszkań jest skutkiem problemów ze znalezieniem chętnych na ich zakup. Część właścicieli nie mogąc zbyć swoich nieruchomości za oczekiwaną cenę decyduje się na mniejszy ale stały dochód i oddaje je w najem.

Obecnie wynajęcie kawalerki w Warszawie wiąże się ze średnim miesięcznym wydatkiem na poziomie 1770 PLN. Za mieszkanie 2-pokojowe trzeba zapłacić ok. 2400 PLN/mies. a za 3-pokojowe - ok. 3500 PLN/mies.

Mieszkania większe, zwykle o charakterze apartamentowym lub przeznaczone na funkcje biurowe oferowane są w cenach 5150 PLN/mies. za 4 pokoje i prawie 7000 za lokal 5-pokojowy.

(podane średnie ceny obejmują opłaty tytułem czynszu dla administracji)

Warszawa - stawki ofertowe za najem w grudniu 2008

liczba pokoi	śr. czynsz IX 2008 (PLN)	śr. czynsz XII 2008 (PLN)	zmiana (%)
1	1811	1770	-2,3
2	2506	2405	-4,0
3	3617	3523	-2,6
4	5457	5150	-5,6
5	6879	6950	1,0

Warszawa - podaż ofert wg wysokości stawek najmu

czynsz (PLN/mies)	podaż ofert (%)
do 1500	7,2
1501-2000	25,6
2000-3000	41,1
3001 plus	26,1

OPEN FINANCE - KREDYTY W ZŁOTYCH

Sytuacja kredytobiorców zadłużonych w złotych wyraźnie poprawiła się od czasu publikacji naszego wspólnego raportu, a raty kredytów mogą obniżyć się nawet o 9 proc. Od 9 grudnia do 19 stycznia stopa trzymiesięcznego WIBOR-u spadła z 6,48 do 5,56 proc., a więc aż o 92 pkt bazowe. W międzyczasie Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopy procentowe w Polsce o 75 pkt bazowych - rynek pieniężny zdyskontował już tę obniżkę i spodziewa się kolejnej - analizuje Emil Szweda z Open Finance. Stąd tak znaczny spadek stopy WIBOR, która znalazła się na najniższym poziomie od roku. Kredyty hipoteczne są więc oprocentowane wyraźnie niższej niż w czasie sprzed nasilenia kryzysu na rynkach finansowych jesienią 2008 roku.

Poniższe wyliczenia mają charakter przykładowy - nikt przecież nie płaci rat kredytów w odstępach 41 dni. Pokazują jednakże wpływ sytuacji na rynku pieniężnym na wysokość rat. Należy przy tym pamiętać, że banki dokonują aktualizacji oprocentowania raz na kwartał, pół roku lub nawet rok. Dlatego spadek stóp procentowych będzie miał faktyczny wpływ na wysokość płaconych rat dopiero po kolejnej aktualizacji oprocentowania.

Porównanie rat kredytów złotych

kwota kredytu (PLN)	data spłaty raty	oprocentowanie (%)	rata (PLN)	zmiana (%)
100 000	9 grudnia 2008	7,48	698	
100 000	19 stycznia 2009	6,56	636	-8,9

* Kredyt na 30 lat, raty równe. Marża 1 pkt proc. powyżej WIBOR 3M.
Aby uzyskać wyniki dla innych kwot wystarczy powiększyć (lub pomniejszyć)
ratę proporcjonalnie do innej kwoty kredytu.

W przypadku nowych kredytów hipotecznych korzyść nie jest już tak oczywista, ponieważ warunki ich udzielania nieustannie się zmieniają. W tym wypadku obowiązują wyższe średnie marże, a nie można też zapominać, że banki bardzo cenią klientów z wkładem własnym. Ale spadek rynkowych stóp procentowych ma naturalnie wpływ na wysokość rat.

Porównanie rat nowych kredytów złotych

kwota kredytu (PLN)	data spłaty raty	oprocentowanie (%)	rata (PLN)	zmiana (%)
100 000	9 grudnia 2008	8,48	767	
100 000	19 stycznia 2009	7,56	703	-8,3

* Kredyt na 30 lat, raty równe. Marża 2 pkt proc. powyżej WIBOR 3M.
Aby uzyskać wyniki dla innych kwot wystarczy powiększyć (lub pomniejszyć)
ratę proporcjonalnie do innej kwoty kredytu.

KREDYTY WE FRANKACH

Zadłużeni we frankach szwajcarskich nadal znajdują się pod presją spadającego złotego. Licząc od ostatniego raportu Open Finance z grudnia 2008 r., frank podróżował o 16,8 proc. z ok. 2,50 do 2,92 PLN osiągając najwyższy poziom notowań od pięciu lat. Spadek stopy LIBOR z 1,15 do 0,56 proc. częściowo (połowicznie) amortyzuje tak szybki wzrost kursu franka.

Porównanie rat kredytów we frankach

kwota kredytu (PLN)	data spłaty raty	oprocentowanie (%)	rata (PLN)	zmiana (%)
100 000	9 grudnia 2008	2,45	416	
100 000	19 stycznia 2009	1,86	449	+7,9

* Kredyt na 30 lat, raty równe. Marża 1,3 pkt proc. powyżej LIBOR 3M.
Aby uzyskać wyniki dla innych kwot wystarczy powiększyć (lub pomniejszyć)
ratę proporcjonalnie do innej kwoty kredytu.

Im większy spadek notowań złotego obecnie, tym większe bezpieczeństwo wśród osób, które dopiero myślą o zaciąganiu kredytów we frankach - wraz ze zbliżaniem się kursu CHF do rekordowo wysokiego poziomu, ewentualna skala dalszych zwyżek powinna być mniejsza - zauważa Emil Szveda.

KREDYTY W EURO

Z analiz Open Finance wynika, że przez ostatni miesiąc stopy procentowe w strefie euro spadły i trzymiesięczny EURIBOR wynosi już 2,45 proc., co przy średniej marży na poziomie 2,50 proc., dawałoby oprocentowanie kredytu hipotecznego na poziomie 4,95 proc. - niewiele

więcej niż we franku (obecnie 4,1 proc.) i mniej niż w złotym (7,56 proc.). Niestety dostępność kredytów w euro nadal pozostawia wiele do życzenia (choć generalnie jest większa niż w przypadku kredytów we frankach). Różnica między ratą kredytu w euro i w złotym wynosi obecnie ok. 35 proc., ale ze względu na oczekiwane silniejsze cięcia stóp w NBP niż w ECB różnica ta skurczy się do ok. 15 proc. w połowie roku. Polska wydaje się być nawet dalej od przyjęcia euro niż miesiąc temu, wobec czego zaciąganie tego typu kredytów nadal obciążone jest ryzykiem kursowym. Podobnie jak w przypadku franka - ryzyko to maleje z każdym kolejnym osłabieniem złotego.

INDEX KREDYTOWY OPEN FINANCE RYNEK KREDYTÓW W WYBRANYCH MIASTACH POLSKI W GRUDNIU 2008 R.

Dane przygotowanie na podstawie wniosków kredytowych składanych przez klientów OPEN FINANCE w grudniu 2008 r.

miasto	średnia wartość kredytu w grudniu 2008 r. (w PLN)	średnie LTV (stosunek kwoty kredytu do wart. nieruch., w %.)	średni okres kredytowania (w latach)
Gdańsk	265 667	85	30
Gdynia	299 908	76	27
Katowice	334 386	83	25
Kraków	281 204	77	27
Lublin	221 334	80	30
Olsztyn	211 892	78	30
Poznań	276 961	84	27
Warszawa	401 266	75	29
Wrocław	257 272	74	26

Raport został przygotowany na podstawie danych statystycznych serwisu Oferty.net - nieruchomości w Internecie oraz danych Open Finance. Badanie odbyło się na próbie 21908 unikalnych ofert sprzedaży i wynajmu mieszkań wystawionych przez agencje nieruchomości i osoby prywatne w grudniu 2008 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 grudniu 2008 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.