

## Raport z rynku nieruchomości – październik 2011

Średnio o 177 zł spadła od początku cena ofertowa m<sup>2</sup> mieszkania rynku wtórnym – wynika z analizy serwisu Oferty.net przeprowadzonej na ofertach sprzedaży z 18 polskich miast.

Największy spadek w ciągu minionych 8 miesięcy zanotował Sopot. We wrześniu m<sup>2</sup> mieszkania oferowanego w tym nadmorskim kurorcie był aż o 585 zł tańszy niż w styczniu br.

Sporo, bo aż o 276 zł niższa jest obecnie średnia cena ofertowa mieszkania w sąsiadującej z Sopotem Gdyni, zaś tylko o 53 zł w Gdańsku. O ponad 200 zł staniał m<sup>2</sup> mieszkania w Krakowie (263 zł), Bydgoszczy (235 zł), Poznaniu (232 zł), Warszawie (207 zł) i Łodzi (203 zł).

Najmniej w stosunku do stycznia spadły średnie ceny ofertowe w Gorzowie Wielkopolskim (11 zł), Olsztynie (26 zł) i Rzeszowie (42 zł).

### Zmiana cen ofertowych mieszkań od początku 2011 r.

miasto	cena (PLN) 01'2011	cena (PLN) 09'2011	spadek ceny od początku roku % / zł	
<a href="#">Białystok</a>	4740	4646	-2,0	94
<a href="#">Bydgoszcz</a>	4161	3926	-5,6	235
<a href="#">Gdańsk</a>	6249	6196	-0,8	53
<a href="#">Gdynia</a>	6362	6086	-4,3	276
<a href="#">Gorzów Wlkp.</a>	2970	2959	-0,4	11
<a href="#">Katowice</a>	4139	4005	-3,2	134
<a href="#">Kielce</a>	4798	4656	-3,0	142
<a href="#">Kraków</a>	7633	7370	-3,4	263
<a href="#">Lublin</a>	5267	5181	-1,6	86
<a href="#">Łódź</a>	4363	4160	-4,7	203
<a href="#">Olsztyn</a>	4660	4634	-0,6	26
<a href="#">Opole</a>	4450	4288	-3,6	162
<a href="#">Poznań</a>	5997	5765	-3,9	232
<a href="#">Rzeszów</a>	4903	4861	-0,9	42
<a href="#">Sopot</a>	10139	9554	-5,8	585
<a href="#">Szczecin</a>	4726	4574	-3,2	152
<a href="#">Warszawa</a>	9033	8826	-2,3	207
<a href="#">Wrocław</a>	6654	6537	-1,8	117

## Dysproporcje cen mieszkań w polskich miastach

Ma ponad 4 razy więcej mieszkańców i prawie 4 razy niższe ceny mieszkań – tak wygląda porównanie Bytomia z Sopotem – dwóch spośród 56 miast ujętych w *Mieszkaniowym rankingu cenowym Oferty.net*.

Liczący ponad 180 000 mieszkańców Bytom – duży ośrodek przemysłowy w aglomeracji śląskiej - jest liderem wśród miast z najniższymi cenami mieszkań. Średnia stawka za m2 kształtuje się tam na poziomie 2466 zł, czyli o połowę mniej niż w Rzeszowie (4861 zł/m<sup>2</sup>) i prawie czterokrotnie mniej niż wynosi średnia stawka ofertowa w zamieszkiwanym przez ok. 38 000 mieszkańców Sopocie (9554 zł/m<sup>2</sup>).

To porównanie jest jaskrawym przykładem ogromnych dysproporcji cen mieszkań, z jakimi mamy do czynienia w Polsce. W wielu miastach, które w czasach minionego ustroju prężnie się rozwijały, dając zatrudnienie zarówno mieszkańcom, jak i przyjezdnym, obecnie zapanował marazm. Fabryki i zakłady poupadały, a znalezienie pracy graniczy z cudem. Tym, którzy ją mają często trudno jest związać koniec z końcem; problem stanowi regulowanie bieżących opłat za prąd, wodę, gaz, a co dopiero mówić o zakupie nowego czy większego mieszkania. Na sile przybiera też zgubny dla miast exodus mieszkańców – powszechne stają się wyjazdy "za chlebem" do większych ośrodków lub zagranicę. Młode pokolenie też upatruje szans na lepsze życie w większych miastach, do których wyjeżdża na studia, a po ich zakończeniu nie wraca w rodzinne strony.

Postępujące wyludnienie ogranicza popyt i prowadzi do spadków cen mieszkań. W ponad połowie badanych przez Oferty.net miast średnia stawka ofertowa na rynku wtórnym nie przekracza 4000 zł za m<sup>2</sup>, co z punktu widzenia Warszawy wydaje się być atrakcyjnie niską ceną. Oprócz przytoczonego na wstępie przykładu Bytomia, za mniej niż 3000 zł za m<sup>2</sup>, a więc o połowę taniej niż we Wrocławiu (6537 zł) czy choćby w Kołobrzegu (6044 zł), oferowane są mieszkania m.in. w Grudziądzu (2510 zł), Wałbrzychu (2579 zł) czy Przemyślu (2931 zł). W każdym z tych miast przed transformacją ustrojową można była znaleźć pracę za godziwą płacę. Teraz często się słyszy, że są to miasta emerytów, rencistów i samotnych żon, których mężowie wyjechali, by zarabiać na utrzymanie rodziny.

O ponad połowę tańsze niż w Warszawie (8826 zł) są mieszkania w Koszalinie (4024 zł), stolicy Górnego Śląska - Katowicach (4005 zł) czy Płocku (3807 zł).

Uwagę obserwatorów rynku zwracają wysokie ceny mieszkań w popularnych kurortach. Średnia stawka ofertowa w uzdrowskiej Krynicy Górskiej (5200 zł) jest wyższa niż ceny w stolicach niektórych województw – Opolu (4288 zł), Szczecinie (4574 zł) czy Olsztynie (4634 zł). Właściciel mieszkania w Międzyzdrojach, sprzedając je za średnią cenę wynoszącą w tym kurorcie 8667 zł/m<sup>2</sup>, mógłby kupić ponad dwa razy większy lokal w Elblągu (3709 zł), Bydgoszczy (3926 zł) czy w Łodzi (4160 zł).

– *Wbrew przekonaniom wielu osób najwyższą średnią ceną mieszkań w Polsce nie może się poszczycić Warszawa* – mówi Marcin Drogomirecki z serwisu Oferty.net. Choć stolica jest największym w kraju rynkiem pracy i oferuje najlepsze zarobki, to jednak wyższe stawki są domeną najpopularniejszych kurortów. Za metr kwadratowy mieszkania w Zakopanem zbywcy oczekują średnio 9370 zł; w położonym w przeciwległym punkcie Polski Sopotem – 9554 zł.

Rekordzistką w *Mieszkaniowym rankingu cenowym Oferty.net* jest jednak położona na Półwyspie Helskim, pełna luksusowych apartamentów dzielnica Jastarni – Jurata. Średnia cena ofertowa mieszkania, a częściej nawet apartamentu, kształtuje się w niej na poziomie aż 16 422 zł/m<sup>2</sup>.

### Mieszkaniowy ranking cenowy Oferty.net

miasto	cena (zł/m <sup>2</sup> )	miasto	cena (zł/m <sup>2</sup> )
Bytom	2466	Płock	3807
Grudziądz	2510	Słupsk	3827
Wałbrzych	2579	Tychy	3888
Rybnik	2841	Bydgoszcz	3926
Włocławek	2887	Katowice	4005
Przemysł	2931	Koszalin	4024
Zabrze	2934	Łódź	4160
Gorzów Wlkp.	2959	Opole	4288
Kalisz	2961	Toruń	4455
Chełm	2974	Szczecin	4574
Krosno	3070	Olsztyn	4634
Zamość	3090	Białystok	4646
Legnica	3091	Kielce	4656
Leszno	3124	Rzeszów	4861
Sosnowiec	3136	Świnoujście	5122
Chorzów	3139	Lublin	5181
Suwałki	3167	Krynica-Zdrój	5193
Piotrków Trybunalski	3191	Poznań	5765
Radom	3213	Kołobrzeg	6044
Jelenia Góra	3377	Gdynia	6086
Piła	3387	Gdańsk	6196
Zielona Góra	3415	Wrocław	6537
Siedlce	3417	Kraków	7370
Częstochowa	3459	Międzyzdroje	8667
Tarnów	3481	Warszawa	8826
Łomża	3484	Zakopane	9370
Nowy Sącz	3588	Sopot	9554
Elbląg	3709	<b>Jurata</b>	<b>16422</b>

### Zamieszkać w Śródmieściu Warszawy

Śródmieście Warszawy, w którym swoje siedziby ma większość urzędów i instytucji państwowych, przedstawicielstwa dyplomatyczne, wiele central polskich i zagranicznych firm, i które stanowi centrum kulturalno-rozrywkowego życia stolicy, jest atrakcyjnym, pożądanym przez wielu miejscem do zamieszkania. Obecność biurowców stanowiących miejsce pracy, bliskość sklepów, kin, teatrów, restauracji oraz wygodny dostęp do usług, kuszą szczególnie ludzi dynamicznych, nastawionych na aktywne życie i karierę zawodową. Mimo korków, wielkomiejskiego zgiełku i braku miejsc do parkowania, centrum Warszawy niczym magnes przyciąga nowych mieszkańców. I do nich właśnie skierowana jest szeroka oferta sprzedaży mieszkań, których ceny są znacznie wyższe od tych, jakie obowiązują w innych dzielnicach stolicy.

Średnia stawka ofertowa za mieszkanie zlokalizowane w Śródmieściu wynosiła we wrześniu 11 104 zł/m<sup>2</sup>. Nieco ponad 35% wszystkich ofert wystawionych jest w cenie w przedziale od 7000 do 10000 zł za m<sup>2</sup>. Ponad połowę śródmiejskich ofert stanowią mieszkania droższe – w cenie od 10000 do 15000 zł za m<sup>2</sup>. W niemal co dziesiątym oferowanym mieszkaniu metr kwadratowy wyceniany jest na kwotę od 15000 do 20000 zł.

2,4% całkowitej podaży w Śródmieściu to luksusowe mieszkania i apartamenty, których cena za m<sup>2</sup> przekracza 20000 zł. Tymczasem mieszkań (relatywnie) tanich – w cenie do 7000 zł za m<sup>2</sup> – jest ponad 10 razy mniej. Taką stawkę ofertową - będącą równowartością dwóch przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń (brutto) – ma zaledwie jedna na pięćset ofert.

#### **Podaż mieszkań w Śródmieściu Warszawy wg cen za m<sup>2</sup>**

<b>cena (PLN/m<sup>2</sup>)</b>	<b>podaż ofert (%)</b>
do 7000	<b>0,2</b>
7001 - 10000	<b>35,1</b>
10001 - 15000	<b>53,0</b>
15001 - 20000	<b>9,3</b>
pow. 20000	<b>2,4</b>

### **Kredyty nowe – już po obniżkach**

Październikowy ranking kredytów hipotecznych Open Finance pokazał, że czas obniżek marż bankowych się już skończył. Wcześniej co kwartał średnia marża kredytu w złotych spadała o kilkanaście punktów bazowych, teraz zmiana wyniosła jedynie 2 p.b. (spadek do 1,28 p.p.). Po dobrym początku września, kiedy siedem banków obniżyło oprocentowanie kredytów hipotecznych, uatrakcyjnianie ofert zostało zatrzymane. Jeszcze gorzej wygląda sytuacja zainteresowanych zadłużeniem się w euro. Średnia marża wzrosła w ciągu trzech miesięcy z 2,18 do 2,21 p.p. O pożyczeniu we franku praktycznie nie ma już co marzyć.

Dodatковым utrudnieniem dla klientów jest zbliżające się wielkimi krokami wejście w życie drugiej części znowelizowanej rekomendacji S, która ogranicza zdolność kredytową potencjalnych kredytobiorców. Komisja Nadzoru Finansowego chce, by banki licząc zdolność kredytową brały do obliczeń 25-letni okres spłaty kredytu. W porównaniu do 30-letniego kredytu obniży to zdolność o ok. 10 procent.

### **Kredyty spłacane – rośnie oprocentowanie**

Od początku października bardzo powoli, ale systematycznie, rośnie LIBOR 3M, czyli stawka decydująca o oprocentowaniu kredytów we franku szwajcarskim. Miesiąc temu wynosił on niecałe 0,01 proc., teraz zaś jest to ponad 0,04 procent. Zmiana jest nieznaczna i nie odbija się na wysokości rat kredytów, szczególnie, że sporo banków uaktualnia stawki tylko jeśli zmiana wyniesie 0,1 p.p. lub więcej. Nadal więcej zależy od wahań kursu franka. O szczęściu mogą mówić ci, którzy kredyty spłacają w połowie miesiąca. W tym okresie w październiku kurs franka spadł nawet poniżej 3,45 zł. Dwa tygodnie wcześniej za szwajcarską walutę trzeba było płacić ponad 3,60 zł, a miesiąc temu gdy powstawał nasz raport kurs CHF/PLN wynosił 3,68. Wahania kursowe bardzo łatwo przenieść na zmianę wysokości raty. Jeśli kurs spadł np. o 2 proc. to, przy niezmiennym oprocentowaniu, rata kredytu zmieni się o dokładnie tyle samo.

Październik przyniósł też ulgę osobom zadłużonym w euro. Jeszcze 22 września br. jedno euro kosztowało 4,51 zł, ale od tego dnia rozpoczęły się spadki, które w połowie października doszły do 4,29 zł. Podobnie jak LIBOR odpowiedzialny za oprocentowanie kredytów we frankach, rośnie też EURIBOR, na podstawie którego banki ustalają oprocentowanie kredytów w złotych. Na szczęście tu także zmiany nie są drastyczne, w ciągu miesiąca wzrost wyniósł 4,5 p.b. O kilka punktów bazowych podskoczył też WIBOR decydujący o oprocentowaniu kredytów złotych. Na razie nie ma się tym jednak co przejmować, bo wzrost jest zbyt mały, by wpłynął na wysokość rat.

Liczba miesiąca:

**35 000**

**zł**

– tyle kosztuje wystawiona do sprzedaży 28-metrowa kawalerka we Włocławku lub jeden metr kwadratowy luksusowego apartamentu w Warszawie

Autorzy raportu:

**Marcin Drogomirecki** – część nieruchomościowa

**Marcin Krasoń** – część kredytowa

Raport został przygotowany na podstawie danych statystycznych serwisu Oferty.net – nr 1 w nieruchomościach oraz danych Open Finance. Badanie odbyło się na próbie 122 820 unikalnych ofert sprzedaży mieszkań wystawionych przez agencje nieruchomości i osoby prywatne w serwisie Oferty.net. we wrześniu br.

Więcej informacji statystycznych nt. polskiego rynku mieszkaniowego można znaleźć na stronie:

[www.oferty.net/statystyki](http://www.oferty.net/statystyki).

W przypadku wykorzystywania informacji zawartych w niniejszym raporcie, prosimy o podawanie źródła: "Raport z rynku nieruchomości Oferty.net i Open Finance".

#### **OFERTY.NET**

Warszawa, ul. Rakowiecka 36, III p., tel. (22) 848 40 65

e-mail: [m.drogomirecki@oferty.net](mailto:m.drogomirecki@oferty.net), [www.oferty.net](http://www.oferty.net)

#### **OPEN FINANCE Zespół Analiz**

609 980 403

e-mail: [analizy@open.pl](mailto:analizy@open.pl), [www.open.pl](http://www.open.pl)