

RAPORT

Szybko.pl i Expandera - Niezależnego Doradcy Finansowego



Analiza wtórnego rynku nieruchomości

Luty 2010

WARSZAWA, KRAKÓW, GDAŃSK, POZNAŃ, WROCŁAW,
KATOWICE, ŁÓDŹ, OLSZTYN, TORUŃ, OPOLE, BIAŁYSTOK,
LUBLIN, GDYNIA, SZCZECIN, Sopot

Wyniki ankiety „Wymarzony dom Polaka” w skrócie

- Statystyczny, wymarzony dom stoi na działce do 1000 metrów kwadratowych, ma powierzchnię do 200 metrów kwadratowych, piwnicę, parter i użytkowe poddasze.
- 40% badanych zadeklarowało, iż na budowę lub zakup domu przeznaczy do 500 tysięcy złotych.
- 57% osób nie buduje ani nie kupuje domu z powodu zbyt wysokich kosztów. Kolejnym ważnym argumentem, który powstrzymuje Polaków przed budową lub kupnem domu są długie i uciążliwe dojazdy, na które wskazało 32% ankietowanych.
- Z kilku możliwości wejścia w posiadanie gotowego domu najczęściej wybierano zlecenie budowy firmie zewnętrznej. Rozmija się to z polską rzeczywistością, w której zdecydowana większość osób samodzielnie realizuje i nadzoruje budowę.
- W ostatnich trzech miesiącach widoczny ceny domów o powierzchni do 200 metrów kwadratowych w największych polskich miastach wzrosły średnio o 3,3% (wskaźnik dla 9 miast)
- Mniejszy popyt na duże domy ma odzwierciedlenie w zmianach cen. Mimo iż średnie ceny domów od 200 do 300 metrów kwadratowych wzrosły to wskaźnik zmiany cen (dla 9 miast) rzędu 2,6% jest mniejszy niż w przypadku domów do 200 metrów kwadratowych

DOMY**RYNEK WTÓRNY. DOMY O POWIERZCHNI DO 200 METRÓW KWADRATOWYCH**

Według wyników ankiety przeprowadzonej wśród użytkowników serwisu nieruchomości www.szybko.pl aż 80% z nich najchętniej zamieszkałoby w domu o powierzchni do 200 metrów kwadratowych. Jednocześnie 40% badanych zadeklarowało, iż na budowę lub zakup domu przeznaczy do 500 tysięcy złotych. Analizując ceny domów dostępnych na rynku wtórnym, zamknięcie się w takim budżecie jest możliwe jedynie w kilku dużych miastach. W Rzeszowie, Lublinie, Toruniu i Białymstoku średnie ceny oscylują wokół 500 tys. złotych.

W ostatnich trzech miesiącach widoczny jest, we wszystkich lokalizacjach poza Katowicami, nieznaczny wzrost średnich cen. Jednak są one nadal niższe lub porównywalne z zeszłorocznymi, a dodatkowo fluktuacje na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy nie wskazują na to aby nastąpiły znaczne zmiany. W Poznaniu, Białymstoku, Katowicach, Szczecinie, Lublinie i Łodzi ceny powinny utrzymywać na obecnym poziomie, natomiast w Warszawie Krakowie i Wrocławiu prawdopodobny jest kilkuprocentowy wzrost do poziomu z I kwartału 2009 roku.

Szacunkowe ceny domów o powierzchni do 200 metrów kwadratowych (zł)

		zmiana ceny w ciągu kwartału	zmiana ceny w ciągu roku
WARSZAWA	około 960 000	3,2%	-8,6%
WROCŁAW	około 700 000	0,0%	-12,5%
KRAKÓW	około 665 000	2,3%	-5,0%
POZNAŃ	około 660 000	3,1%	1,5%
BIAŁYSTOK	około 540 000	10,2%	-3,6%
KATOWICE	około 550 000	-1,8%	5,8%
SZCZECIN	około 610 000	6,1%	0,0%
LUBLIN	około 510 000	4,1%	0,0%
ŁÓDŹ	około 565 000	2,7%	-0,9%
RZESZÓW	około 460 000	b.d.	b.d.
TORUŃ	około 530 000	b.d.	b.d.
OPOLE	około 550 000	b.d.	b.d.

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

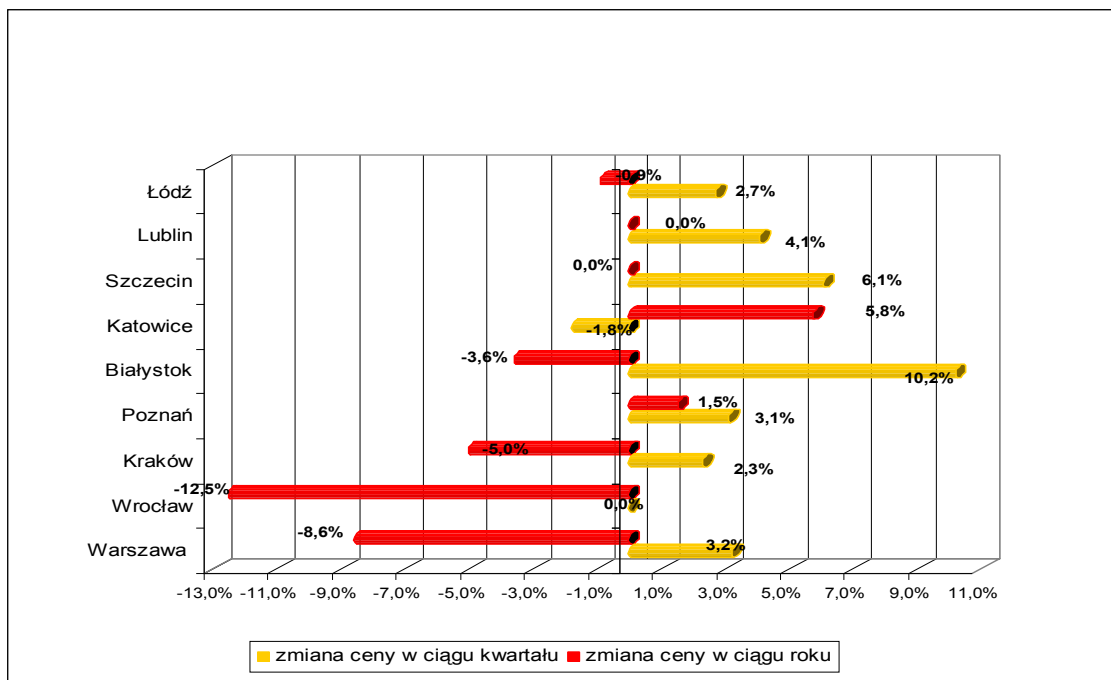
Cen domów o powierzchni do 200 metrów kwadratowych od I kwartału 2009 do I kwartału 2010

	I KW 2009	II KW 2009	III KW 2009	IV KW 2009	I KW 2010
WARSZAWA	1 050 000	1 000 000	950 000	930 000	960 000
WROCŁAW	800 000	770 000	720 000	700 000	700 000
KRAKÓW	700 000	690 000	680 000	650 000	665 000
POZNAŃ	650 000	620 000	630 000	640 000	660 000
BIAŁYSTOK	560 000	500 000	495 000	490 000	540 000
KATOWICE	520 000	525 000	540 000	560 000	550 000
SZCZECIN	610 000	560 000	570 000	575 000	610 000

LUBLIN	510 000	510 000	515 000	490 000	510 000
ŁÓDŹ	570 000	550 000	565 000	550 000	565 000

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Zmiany cen domów o powierzchni do 200 metrów kwadratowych



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

RYNEK WTÓRNY DOMY O POWIERZCHNI OD 200 DO 300 METRÓW KWADRATOWYCH

Domy o powierzchni od 200 do 300 metrów stanowią około 32% wszystkich ofert domów dostępnych w serwisie Szybko.pl. Deklarowane w ankiecie zainteresowanie takimi nieruchomościami jest niemal dwukrotnie niższe i wynosi 17%.

Mniejszy popyt na duże domy ma odzwierciedlenie w zmianach cen. Mimo iż średnie ceny domów od 200 do 300 metrów kwadratowych wzrosły to wskaźnik zmiany cen (dla 9 miast) rzędu 2,6% jest mniejszy niż w przypadku domów do 200 metrów kwadratowych. W przypadku tego segmentu rynku najbardziej prawdopodobnym scenariuszem na najbliższe miesiące jest utrzymanie obecnego poziomu cen.

Szacunkowe ceny domów o powierzchni od 200 do 300 metrów kwadratowych (zł)

		zmiana ceny w ciągu kwartału	zmiana ceny w ciągu roku
WARSZAWA	około 1 570 000	1,9%	-5,4%
WROCŁAW	około 1 050 000	0,0%	-5,8%
KRAKÓW	około 1 200 000	5,3%	9,1%
POZNAŃ	około 990 000	4,2%	-10,0%
BIAŁYSTOK	około 650 000	-3,0%	-7,1%
KATOWICE	około 810 000	1,3%	-3,6%
SZCZECIN	około 910 000	0,0%	-3,2%
LUBLIN	około 770 000	8,5%	2,7%
ŁÓDŹ	około 850 000	4,9%	-5,6%
RZESZÓW	około 730 000	b.d.	b.d.
TORUŃ	około 750 000	b.d.	b.d.
OPOLE	około 750 000	b.d.	b.d.

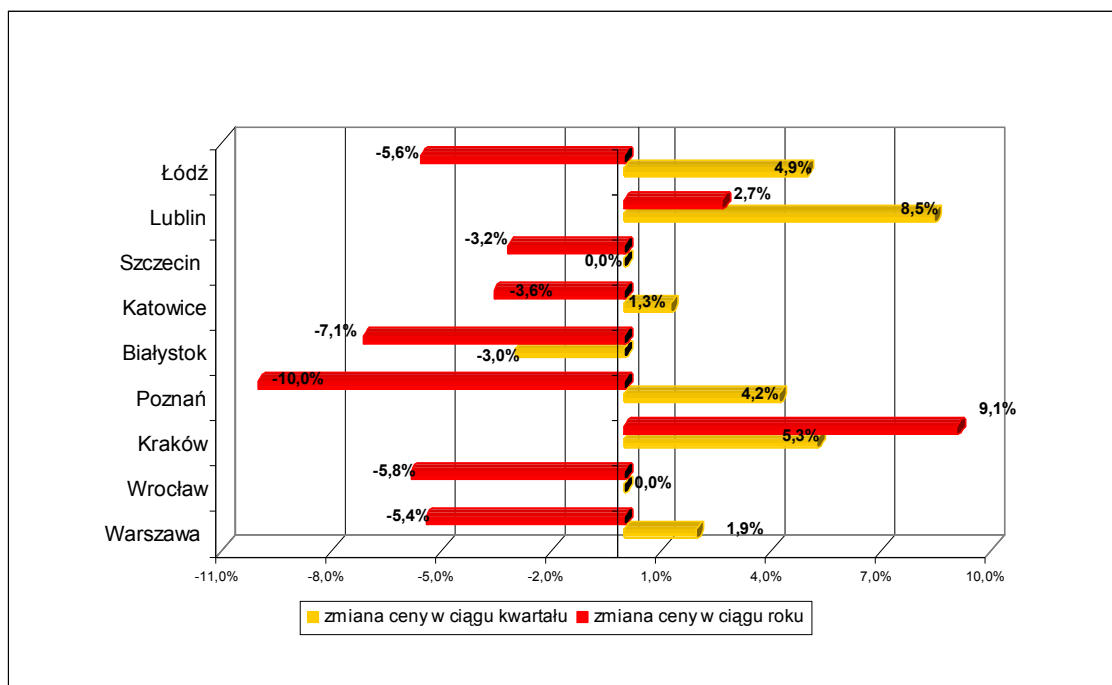
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Cen domów o powierzchni od 200 do 300 metrów kwadratowych od I kwartału 2009 do I kwartału 2010

	I KW 2009	II KW 2009	III KW 2009	IV KW 2009	I KW 2010
WARSZAWA	1 570 000	1 570 000	1 600 000	1 540 000	1 570 000
WROCŁAW	1 090 000	1 090 000	1 130 000	1 050 000	1 050 000
KRAKÓW	1 120 000	1 120 000	1 100 000	1 140 000	1 200 000
POZNAŃ	1 040 000	1 040 000	1 020 000	950 000	990 000
BIAŁYSTOK	700 000	645 000	630 000	670 000	650 000
KATOWICE	840 000	830 000	810 000	800 000	810 000
SZCZECIN	940 000	950 000	915 000	910 000	910 000
LUBLIN	750 000	740 000	720 000	715 000	770 000
ŁÓDŹ	900 000	830 000	800 000	810 000	850 000

Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Zmiany cen domów o powierzchni do 200 metrów kwadratowych



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

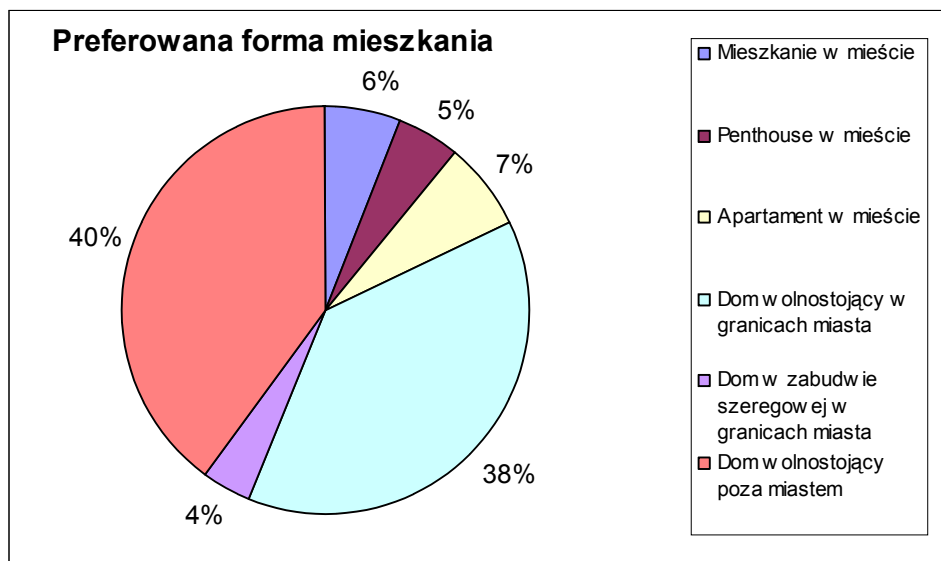
Wyniki ankiety „Wymarzony dom Polaka”

W lutym 2010 roku w serwisie Szybko.pl przeprowadzona została ankieta pod hasłem „Dom Twoich marzeń”. Ankietę wypełniło 398 użytkowników serwisu nieruchomości www.szybko.pl. Najliczniejsza 46% grupa reprezentowała przedział wiekowy od 26 do 35 lat, kolejne 25% to osoby pomiędzy 36 a 55 rokiem życia, 6% powyżej 55 lat, a pozostali to osoby w wieku do 25 lat.

Zadając kilka pytań uzyskaliśmy obraz preferencji dotyczących formy nieruchomości, która najlepiej zaspokoiłaby potrzeby mieszkaniowe ankietowanych oraz cech, które powinien posiadać idealny dom.

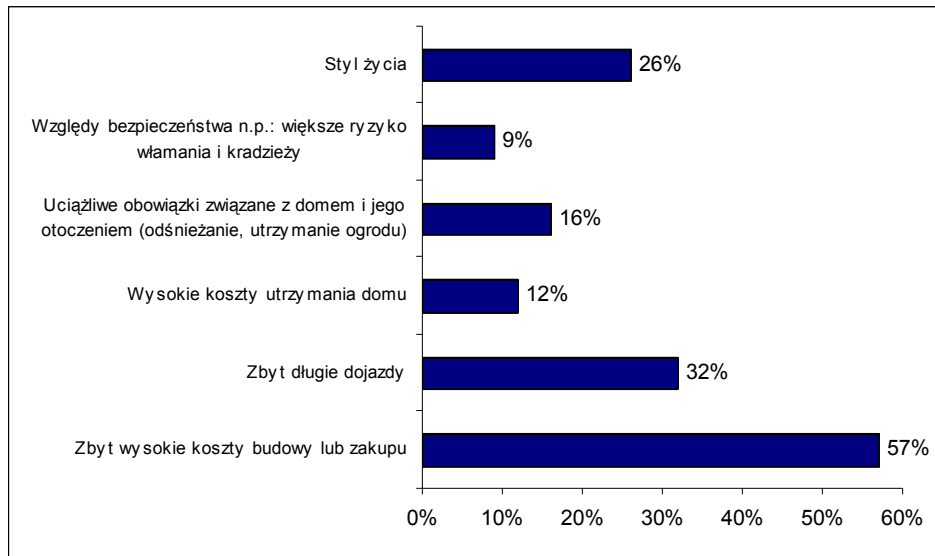
Odpowiedź na pierwsze pytanie ankiety potwierdziła, iż właśnie dom jest wymarzoną i idealną formą mieszkania dla Polaka. 82% ankietowanych zamieszkałoby w domu, gdyby nie musiało brać pod uwagę ograniczeń budżetowych. Większość - 42% - wybrałaby dom w granicach miasta (38% wolnostojący, 4% w zabudowie szeregowej). 40% osób najchętniej zamieszkałoby w domach wolnostojących poza miastami. Ponieważ 60% spośród ankietowanych zamieszkuje miasta powyżej 150 tys. mieszkańców, oznacza to że część mieszkańców miast chciałaby wyprowadzić się poza ich granice.

Niewielka grupa osób na swoje wymarzone lokum wybrałaby mieszkanie – nawet te o podwyższonym standardzie apartamentu (7%) czy penthausu (5%).



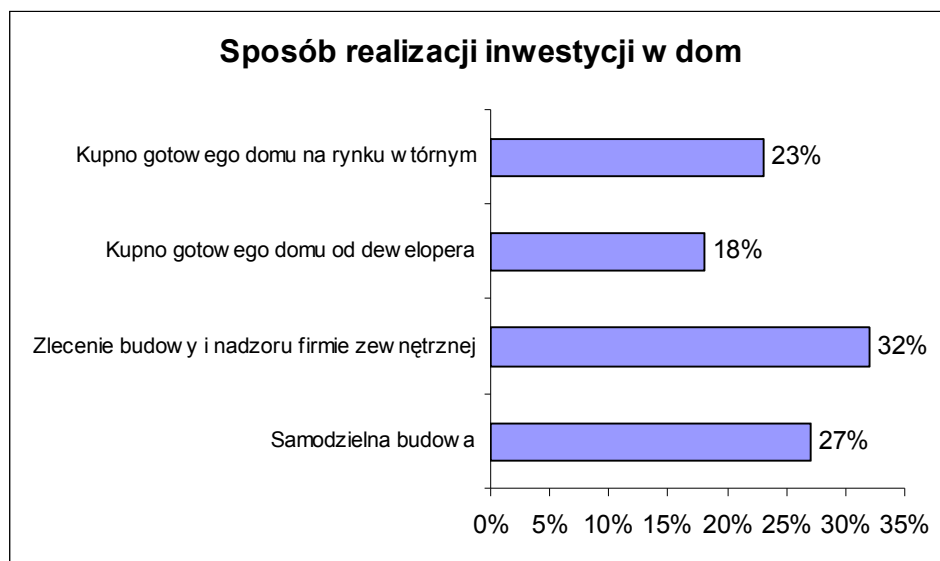
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera

Główna przyczyna dla której nie realizujemy swoich marzeń jest bardzo prozaiczna. 57% osób nie buduje ani nie kupuje domu z powodu zbyt wysokich kosztów. Kolejnym ważnym argumentem, który powstrzymuje Polaków przed budową lub kupnem domu są długie i uciążliwe dojazdy, na które wskazało 32% ankietowanych. Dla ponad ¼ przeszkodą jest także styl życia, który nie współgra z posiadaniem domu.



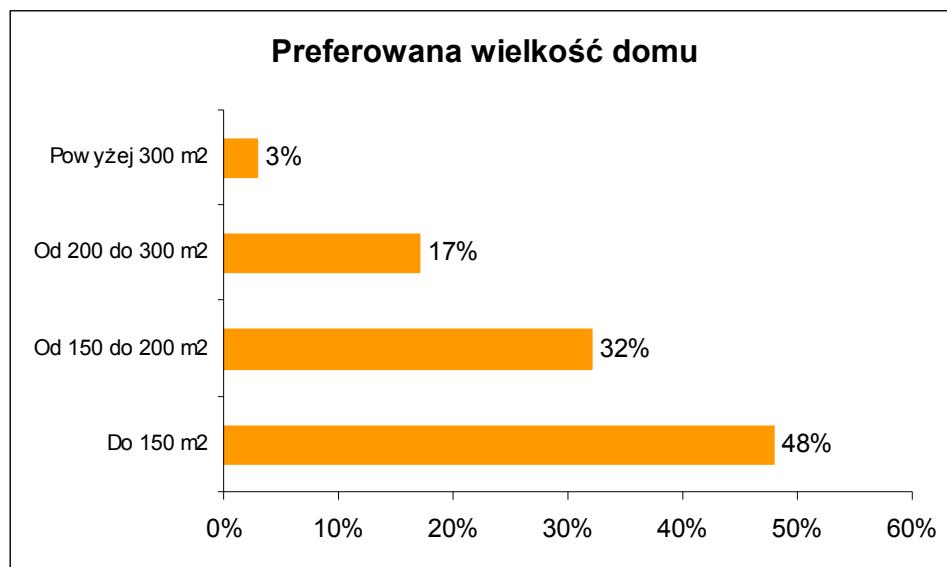
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera. Istniała możliwość wyboru więcej niż 1 odpowiedzi, dlatego wyniki nie sumują się do 100%

Z kilku możliwości wejścia w posiadanie gotowego domu najczęściej wybierano zlecenie budowy firmie zewnętrznej, według wybranego wcześniej projektu. Rozmija się to z polską rzeczywistością, w której zdecydowana większość osób samodzielnie realizuje i nadzoruje budowę. Powód także w tym wypadku jest jak najbardziej prozaiczny – wynagrodzenie dewelopera dla większości indywidualnych inwestorów jest wysokim kosztem. 27% osób od razu deklaruje chęć samodzielnej budowy. Prawie ¼ w ogóle nie bierze pod uwagę budowy, a preferuje kupno gotowego i wykończonego domu na rynku wtórnym.

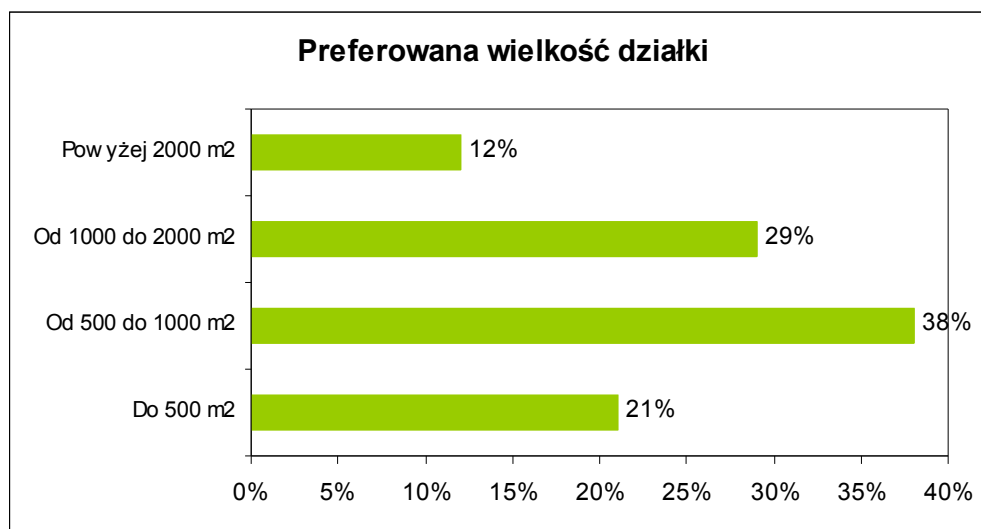


Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera.

Ciągle prawdziwe pozostają słowa pięknej piosenki Fogga „Mały biały domek w mej pamięci tkwi; Mały biały domek wciąż mi się śni”. Większość ankietowanych - 48% - jako preferowaną wielkość domu podała do 150 metrów, a kolejne 32% od 150 do 200 metrów kwadratowych. Amatorów wielkich domów jest niewielka garstka – zaledwie 3%. Nie oczekujemy również dużej powierzchni działki. 21% ankietowanych byłoby zadowolonych z działki do 500 metrów kwadratowych, kolejne 38% z powierzchni od 500 do 1000 metrów. Można się tu doszukiwać korelacji z 16% osób, które jako powód rezygnacji z mieszkania we własnym domu podały uciążliwe obowiązki związane z domem i jego otoczeniem, których liczba się zwiększa wraz ze wzrostem areálu działki.

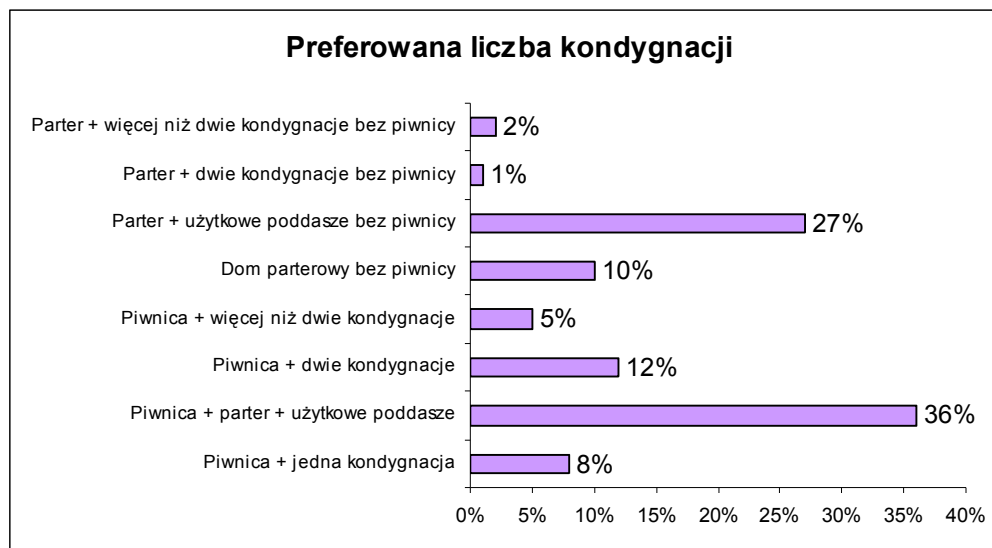


Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera.



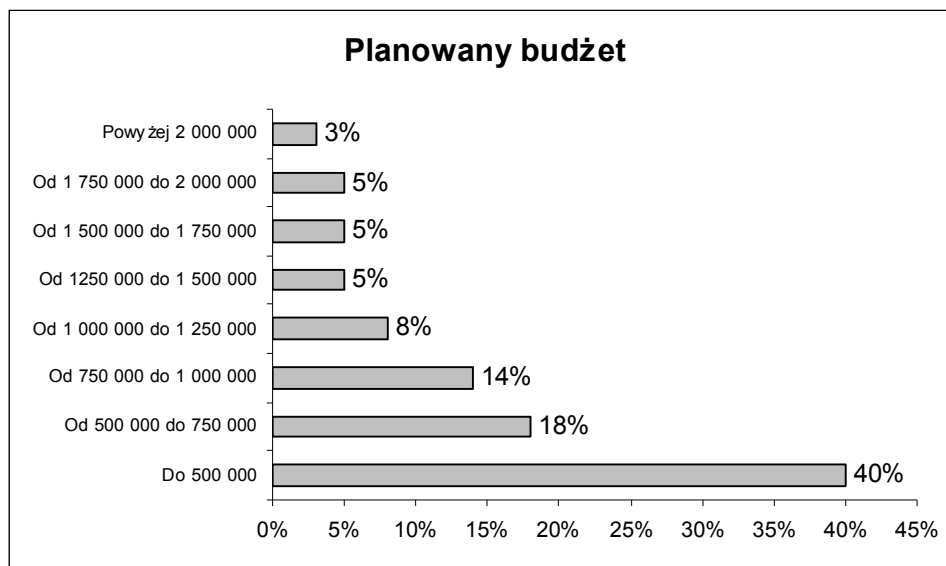
Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera.

W ostatnich latach pojawiły się nowe tendencje w projektowaniu i budowie domów. Z powodu wysokich kosztów i dłuższego czasu realizacji inwestycji coraz częściej rezygnuje się z domów podpiwniczonych. Jednak z badania wynika, że w tej materii Polacy są tradycjonalistami i 60% wybrałoby dom podpiwniczony. Druga sprawa to ilość kondygnacji w budynku. W tej materii Polacy są zgodni z projektantami i aż 63% wybrałoby dom parterowy z użytkowym poddaszem, a kolejne 18% dom parterowy.



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera.

Rozpiętość cen rynkowych domów dostępnych na rynku wtórnym jest bardzo duża, a czasem można ją wręcz uznać za kolosalną. W przypadku budowy różnice kosztów będą już znacznie mniejsze, z wyjątkiem oczywiście kosztu zakupu działki pod budowę domu. Według wyników ankiety najliczniejsza - 40% grupa jest skłonna przeznaczyć na budowę lub zakup domu do pół miliona złotych (wraz z kosztem działki). Prawie $\frac{3}{4}$ ankietowanych nie wydałoby na ten cel więcej niż 1 milion złotych.



Źródło: Raport Szybko.pl i Expandera.

Marta Kosińska

Serwis nieruchomości www.szybko.pl

EXPANDER – NIEZALEŻNY DORADCA FINANSOWY



Niezależny Doradca Finansowy

Expander jest największym na rynku niezależnym doradcą finansowym. Na sieć Expandera składa się 51 oddziałów w całej Polsce, w których pracuje ponad 180 doradców finansowych. Expander nie jest częścią grupy kapitałowej, która realizowałaby swoją politykę sprzedażową poprzez tę firmę.

Fundamentalne znaczenie w budowaniu relacji z klientem ma system premiowania doradców, który jest tak skonstruowany, aby dla doradcy Expandera nie miało znaczenia, do jakiego banku skieruje wniosek o kredyt hipoteczny. Expander współpracuje w zakresie oferty kredytowej z 23 bankami, a ponadto łącznie z 30 TFI, towarzystwami ubezpieczeń na życie i innymi partnerami w zakresie produktów oszczędnościowych, inwestycyjnych, emerytalnych i ochronnych. W oddziałach

Expandera można zaciągnąć kredyt hipoteczny, kredyt oferowany w ramach programu „Rodzina na swoim”, a także kredyt refinansowy, konsolidacyjny i pożyczkę gotówkową. Dostępność wszystkich tych produktów w jednym miejscu pozwala stworzyć pełny model finansów osobistych. Każdy klient po przyjeździe do oddziału Expandera, w przyjaznej atmosferze, otrzyma rekomendację najlepszych ofert i wybierze produkt najlepiej dostosowany do swoich potrzeb. Właścicielem 60% udziałów w Expanderze jest konsorcjum funduszy private equity zarządzane przez Innova Capital, a pozostałych 40% GE Money.

SERWIS SZYBKO.PL



Skala możliwości, jaką daje Internet jest nieporównywalna z żadnym innym medium. Dostęp do milionów Internatów przy jednoczesnym braku ograniczeń czasowych stawia Internet na lepszej pozycji niż telewizję.

Szybko.pl jako jeden z największych polskich serwisów nieruchomości nieustannie pracuje nad zwiększeniem liczby osób, które zapoznają się z ofertami sprzedaży i wynajmu nieruchomości oraz danymi i analizami rynku. W chwili obecnej istnieje sieć portali tematycznych, specjalizujących się w obrocie różnymi typami nieruchomości czy też skierowanych do określonych grup osób. Są to:

www.szybko.pl

www.szybkwynajem.pl

www.szybkokomercyjne.pl

www.bezpośrednio-nieruchomosci.pl

www.szybkostrancje.pl

www.dom.money.pl

www.nieruchomosci.zumi.pl

www.students.pl, www.studentnews.pl

W październiku 2009 uruchomione zostały dwa portale anglojęzyczne: www.property-in-poland.pl oraz www.commercial-realestate.pl. Oferty z szybko.pl są bez żadnych dodatkowych kosztów tłumaczone i umieszczane w obu tych portalach. W ten sposób oferty dotrą do zagranicznych inwestorów, osób przyjeżdżających do pracy w Polsce, studentów zagranicznych, turystów.

W styczniu 2010 na polski rynek wszedł największy irlandzki serwis nieruchomości daft.ie. Nowy serwis daft.pl powstaje w ścisłej współpracy z Szybko.pl – ogłoszenia na daft.pl pojawiają się tylko i wyłącznie za pośrednictwem serwisu www.szybko.pl. Współpraca z grupą Daft pozwoli na umocnienie pozycji Szybko.pl na polskim rynku i dotarcie do nowej grupy Internautów – ponad miliona Polaków, którzy wyemigrowali na Wyspy Brytyjskie i świetnie znają markę Daft.