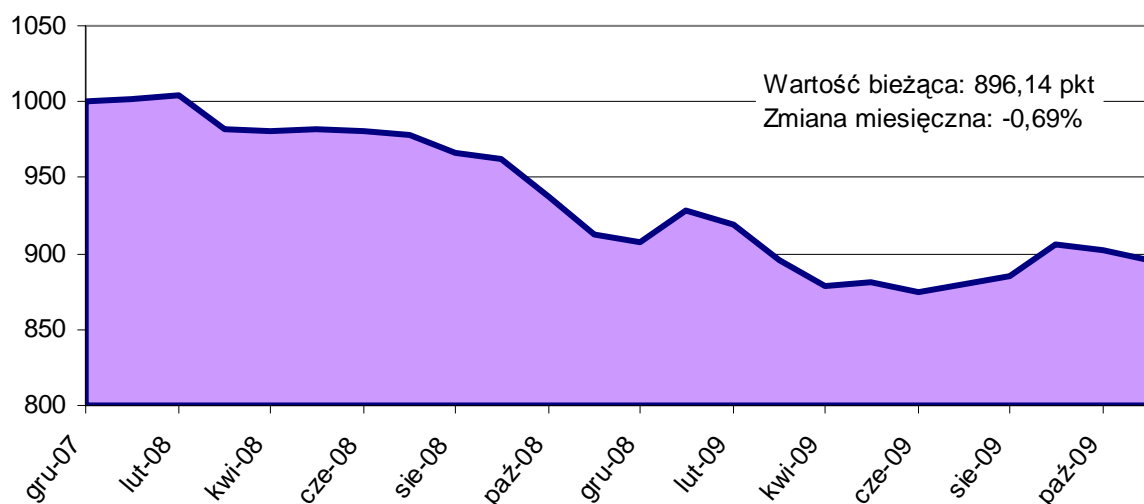


## Indeks cen mieszkań spadł o 0,7 proc.

**W listopadzie ceny mieszkań spadły o 0,7 proc. w porównaniu do października i były o 1,75 proc. niższe niż przed rokiem – wynika z zestawienia transakcji przeprowadzonych przez klientów Open Finance, Home Broker i Dom Banku.**

Listopad był drugim z kolei miesiącem spadku wartości naszego indeksu, po tym jak w okresie czerwiec-wrzesień obserwowaliśmy jego nieznaczny wzrost. Przez ostatnich dziewięć miesięcy (od marca) amplituda wahań naszego indeksu zamknęła się w przedziale 875-906 pkt, a więc wąskim zakresie. Możemy więc mówić o stabilizacji cen w tym czasie, po okresie wcześniejszego dynamicznego spadku cen (od grudnia 2007 r. nasz indeks stracił 10,4 proc.).

Odnotowaliśmy kolejny miesiąc wzrostu liczby transakcji (tym razem wzięliśmy pod uwagę 2951 transakcji), co potwierdza obserwowane ożywienie na rynku kredytów hipotecznych, ale jest również pochodną rozwoju grupy. Nie mniej, liczba wziętych pod uwagę transakcji w żadnej mierze nie jest tożsama z liczbą klientów grupy.



Źródło: Open Finance. Więcej o konstrukcji indeksu poniżej

Również wahania cen w skali rocznej zaczynają się wyłuszczać, wskazując na trwającą już dość długo stabilizację cenową. Tylko w dwóch z szesnastu miast skala zmian w ujęciu rocznym przekracza jeszcze 10 proc. Nadal jednak w większości (dziesiątce) miast ceny transakcyjne są niższe niż przed rokiem. W skali miesiąca odnotowaliśmy taką samą liczbę miast gdzie ceny rosły i spadały (po osiem). Największy wpływ na wartość naszego indeksu mają ceny w Warszawie i Krakowie, gdzie odnotowaliśmy najwięcej transakcji. W tych dwóch miastach ceny spadły, co zadecydowało o ujemnym odczycie indeksu.

#### Jak zmieniały się ceny transakcyjne w największych miastach Polski w ostatnich 12 miesiącach

miasto	mediana ceny m <sup>2</sup> w listopadzie 2009 r.	roczna zmiana ceny	miesięczna zmiana ceny	mediana ceny nieruchomości w listopadzie 2009 r.
Bydgoszcz	4096 zł	<b>4.6%</b>	<b>2.0%</b>	214 250 zł
Gdańsk	5683 zł	<b>-3.4%</b>	<b>0.2%</b>	297 750 zł
Gdynia	5580 zł	<b>-2.5%</b>	<b>0.1%</b>	298 405 zł
Kraków	6331 zł	<b>0.4%</b>	<b>-0.6%</b>	329 415 zł
Lublin	4651 zł	<b>-2.8%</b>	<b>-0.5%</b>	233 150 zł
Łódź	4150 zł	<b>-0.3%</b>	<b>-2.6%</b>	199 200 zł
Poznań	5432 zł	<b>-3.9%</b>	<b>0.7%</b>	273 750 zł
Szczecin	4851 zł	<b>0.0%</b>	<b>1.9%</b>	275 400 zł
Warszawa	7817 zł	<b>-2.8%</b>	<b>-0.8%</b>	401 800 zł
Wrocław	6214 zł	<b>0.8%</b>	<b>1.8%</b>	300 073 zł

Źródło: Open Finance, Home Broker i DomBank na podstawie transakcji przeprowadzonych przez klientów firmy. Dane mogą nie odzwierciedlać precyzyjnie tendencji na rynku mieszkaniowym.

#### Komentarz i prognoza

W grudniu nie spodziewamy się rewolucji na rynku mieszkaniowym, choć trzeba pamiętać, że miesiące zimowe zwykle nie służą dobrze sprzedającym mieszkania i mogą przynieść spadek średnich cen. W dłuższym okresie tendencje cenowe mogą zależeć od losów programu „Rodzina na Swoim” oraz implementacji w bankach „Rekomendacji T”.

Gdyby te dwa czynniki miały pozostać niezmiennie, oczekivalibyśmy stabilizacji cen z tendencją do ich niewielkiego spadku, ze względu na stopniowe wprowadzanie na rynek nowych projektów realizowanych po niższych kosztach. Również oczekiwane obniżenie limitów cenowych w ramach programu RnS może zmusić sprzedających do obniżenia cen. Jednak trzeba pamiętać, że deweloperzy dostosowali swoją ofertę do obniżonego popytu (liczba nowych projektów deweloperskich spadła o 40 proc., a liczba nowych kredytów hipotecznych o 35 proc.).

Natomiast sam popyt – w obliczu lepszej niż oczekiwano sytuacji na rynku pracy i w całej gospodarce – powinien utrzymać się na dotychczasowym poziomie lub nawet nieznacznie wzrosnąć względem 2009 roku.

W stabilizacji mediany cen pomaga też struktura rynku, na którym większość transakcji dotyczy mieszkań małych i średnich, które w znacznym stopniu oparły się przecenie. Natomiast spadek cen mieszkań dużych może w niewielkim tylko stopniu być odzwierciedlany w danych zbiorczych, ze względu na niewielką liczbę tego typu transakcji.

Emil Szweda, Bernard Waszczyk – Open Finance

### Jak obliczamy cenę metra kwadratowego?

Począwszy od sierpnia 2009 roku ceny transakcyjne metra kwadratowego w danym miesiącu obliczamy na podstawie transakcji przeprowadzonych w okresie ostatnich trzech miesięcy. Czyli przykładowo dla marca będzie to: marzec, luty i styczeń. Dla każdego miasta wyznaczana jest mediana spośród transakcji dokonanych w trakcie danego miesiąca przez klientów Open Finance i Home Broker. Ostateczna cena powstaje z połączenia uzyskanych wyników, po uprzednim przyznaniu im różnych wag, według wzoru nr1:

$$Cena = (m_1 * 0,5) + (m_2 * 0,3) + (m_3 * 0,2)$$

gdzie:

$m_1$  to mediana ceny metra kwadratowego w ostatnim miesiącu kalendarzowym,

$m_2$  to mediana ceny metra kwadratowego w miesiącu  $m_1-1$ ,

$m_3$  to mediana ceny metra kwadratowego w miesiącu  $m_1-2$ .

### Jak obliczamy indeks?

Indeks cen mieszkań Open Finance jest publikowany co miesiąc, począwszy od sierpnia 2009 roku. Jego wartość początkowa – 1000 pkt – została wyznaczona wstecznie na grudzień 2007 roku. Indeks powstaje w oparciu o transakcje dokonane w 16 polskich miastach: Białymstoku, Bielsku-Białej, Bydgoszczy, Gdańsku, Gdyni, Katowicach, Krakowie, Lublinie, Łodzi, Olsztynie, Poznaniu, Szczecinie, Toruniu, Warszawie, Wrocławiu i Zielonej Górze. Obliczany jest według wzoru nr2:

$$Indeks = C_1 * \left(\frac{I_1}{St}\right) + C_2 * \left(\frac{I_2}{St}\right) + C_3 * \left(\frac{I_3}{St}\right) + C_4 * \left(\frac{I_4}{St}\right) + \dots + C_{16} * \left(\frac{I_{16}}{St}\right)$$

gdzie:

$C_1, C_2, C_3, C_4 \dots C_{16}$  to ceny metra kwadratowego mieszkania w poszczególnych miastach, obliczone na podstawie wzoru nr1,

$I_1, I_2, I_3, I_4 \dots I_{16}$  to liczba transakcji dokonanych w każdym z miast,

$St$  to suma transakcji dokonanych we wszystkich miastach.