

# PROGNOZY

Home Broker 

LION'S  HOUSE  
PREMIUM REAL ESTATE BROKER





**Damian Milibrand**

Prezes Zarządu Home Broker

Drodzy Czytelnicy,

Przełom roku to tradycyjnie czas podsumowań i prognoz. W tym czasie Home Broker i Lion's House pytają swoich doradców o to, jakich tendencji na rynku nieruchomości spodziewają się w nadchodzącym roku.

Tym razem odpowiedzi udzielone przez badanych zdominował jeden czynnik – wygasanie programu „Rodzina na swoim”. Trudno się temu dziwić, w kończącym się roku dopłaty z budżetu państwa stymulowały popyt na mieszkania, pozwalając firmom takim jak Home Broker, osiągać rekordowe wyniki sprzedaży. Wygasający program rządowych dopłat wpływał też na strukturę rynku, powodując, że zawierane transakcje dotyczyły mieszkań o małej powierzchni i niskiej, choć nie we wszystkich miastach, cenie.

Nie jest tajemnicą, że nowy program, który ma zastąpić „Rodzinę na swoim”, czyli „Mieszkanie dla młodych”, jest programem mniej korzystnym dla nabywców. Co więcej, termin jego wejścia w życie nie jest pewny i jest spore ryzyko, że nie nastąpi to w 2013 roku. W takich okolicznościach, uwzględniając przy tym ogólne warunki makroekonomiczne, trudno oczekiwać, aby był to łatwy rok dla deweloperów. Dlatego w ocenie doradców Home Brokera i Lion's House, w 2013 roku na rynku deweloperskim liczyć się będą wszelkiego typu niestandardowe rozwiązania umożliwiające dostęp do jak największej liczby klientów i pozwalające nabywcom minimalizować koszty zakupu mieszkań.

Konsekwencją zakończenia dopłat do kredytów będzie z pewnością zmiana samego rynku obrotu nieruchomościami mieszkaniowymi. Przejściowo może obniżyć się udział transakcji lokalami o najniższej cenie i powierzchni oraz wydłużyć proces sprzedaży. Można spodziewać się też spadku ogólnej liczby transakcji. Paradoksalnie jednak taka sytuacja może doprowadzić do wyhamowania trwającego od pięciu lat trendu spadkowego cen mieszkań, przesuując obrót w inny segment rynku.

Bardzo ciekawą sytuację mamy na rynku kredytów hipotecznych. Spadająca stopa WIBOR i oczekiwania co do jej dalszej obniżki, sprowadzają w dół oprocentowanie kredytów hipotecznych, podnosząc przy tym siłę zakupową kredytobiorców. Gdyby banki

---

nie wykorzystają tego okresu do podwyżek marż, średnie oprocentowanie kredytów w złotych spadłoby w perspektywie kilku miesięcy do bardzo atrakcyjnego poziomu ok. 4,5%, zrównując się z obecnym oprocentowaniem kredytów w euro! Tak oprocentowany kredyt, pozbawiony ryzyka kursowego, już dziś rozbudza wyobraźnię zamożnych klientów poszukujących okazji inwestycyjnych. Jest on też podstawą ku temu, aby z uzasadnionym optymizmem spoglądać na rynek nieruchomości, jako na ten, który dostarcza fizycznie istniejących produktów, a nie tylko zapisów księgowych, wolny jest od skomplikowanej inżynierii finansowej i zabezpiecza podstawowe ludzkie potrzeby. W okresach zawirowań na rynkach finansowych takie produkty mają szczególną wartość.

Zapraszam do lektury!

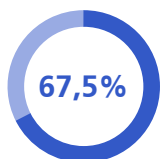


Damian Milibrand  
Prezes Home Broker

## SPIS TREŚCI

<b>Raport w liczbach</b>	<b>4</b>
<b>Prawdopodobne wyhamowanie przeceny</b>	<b>5</b>
<b>Ceny nieruchomości podążają za zdolnością kredytową</b>	<b>6</b>
<b>Korzystne zmiany oprocentowania kredytów hipotecznych</b>	<b>7</b>
Spadający WIBOR impulsem dla popytu inwestycyjnego	7
<b>Dopłaty do kredytów wyznaczają kierunki rozwoju rynku</b>	<b>8</b>
Niejasne efekty nowego programu wsparcia nabywców	8
Zmiana struktury rynku i możliwe zawirowania wokół cen	9
<b>Nowe zagrożenia dla deweloperów</b>	<b>9</b>
<b>Zwiększenie zakresu negocjacji cenowych</b>	<b>10</b>
<b>Małe mieszkania najbardziej odporne na utratę wartości</b>	<b>11</b>
<b>O firmie</b>	<b>12</b>
Autorzy projektu	12

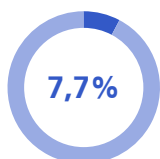
## RAPORT W LICZBACH



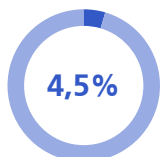
tyle wynosi prawdopodobieństwo zakończenia  
przeceny mieszkań w 2013 r.,



o tyle może wydłużyć się w przyszłym roku  
średni czas sprzedaży mieszkania,



tyle może wynieść przeciętny zakres negocjacji  
cenowych na rynku wtórnym,



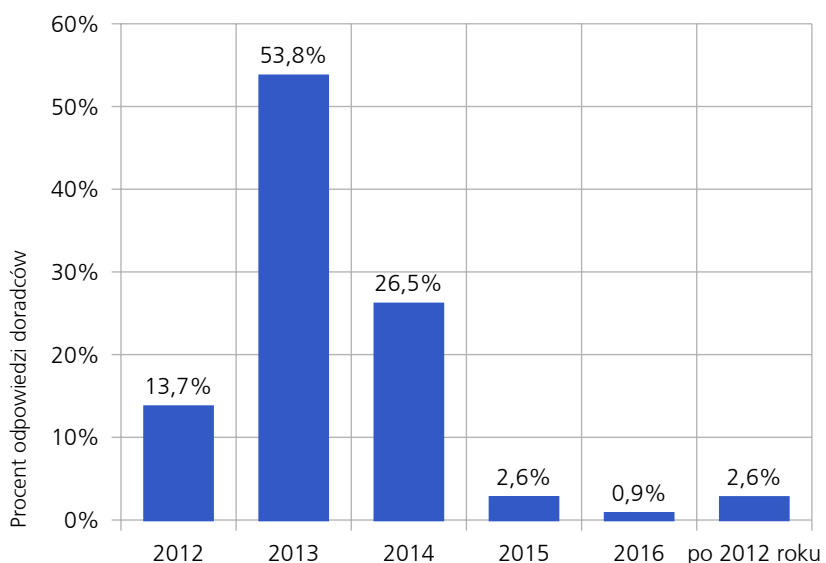
do takiego poziomu może spaść średnie  
oprocentowanie kredytów mieszkaniowych w 2013 r.

## Prawdopodobne wyhamowanie przeceny

W ocenie doradców Home Broker i Lion's House, 2013 rok powinien przynieść wyhamowanie tendencji spadkowej cen mieszkań. Tak uważa ponad połowa ankietowanych (53,8%). Nieco ponad jedna czwarta respondentów (dokładnie 26,5%) twierdzi jednak, że „dołek cenowy” przypadnie na rok 2014. Niewiele osób – łącznie tylko 6,1% ankietowanych - spodziewa się, że obserwowany dziś spadek cen mieszkań będzie trwał dłużej niż przez kolejne dwa lata.

Trwająca od pięciu lat przecena spowodowała przeciętne ceny transakcyjne mieszkań do poziomów nominalnie o 27% niższych (po uwzględnieniu inflacji spadek wyniósł aż 37,7%). Wciąż jednak ceny te są wyższe niż w 2004 roku, który można uznać za początek trendu wzrostowego trwającego do przełomu 2007 i 2008 roku. Przypomnijmy, że w 2004 roku cena metra kwadratowego mieszkania w Warszawie kształtowała się na poziomie ok. 4,2 tys. zł (tabelaofert.pl). Należy jednak pamiętać, że od końca 2004 roku do dziś, inflacja podniosła ogólny poziom cen o 25,7%. W efekcie można uznać, że 4,2 tys. zł z 2004 roku odpowiada kwocie prawie 5,3 tys. zł dziś.

### W którym roku obserwowana od 5 lat przecena mieszkań zakończy się?



Trudno jednak porównywać ceny historyczne do dzisiejszych biorąc pod uwagę tylko bardzo ogólną miarę jaką jest inflacja. Należałoby raczej uwzględnić poziom cen, koszty kredytu i poziom wynagrodzeń. W 2004 roku 50-metrowe mieszkanie w Warszawie kosztowało średnio 210 tys. zł. Gdyby ktoś planował taką nieruchomość kupić w całości na kredyt rozłożony na 25 lat, to uwzględniając ówczesny poziom oprocentowania kredytów w złotych, musiałby się liczyć z miesięczną ratą na poziomie 1660 zł. Zgodnie bowiem z danymi NBP, pod koniec 2004 roku przeciętny kredyt hipoteczny w złotych był oprocentowany na poziomie 8,3% w skali roku. Kwota miesięcznej raty pochłaniała więcej niż wynosiło przeciętne miesięczne wynagrodzenie netto osoby pracującej na pełny etat. Zgodnie z danymi Eurostatu, przeciętny Polak osiągał w 2004 roku wynagrodzenie w kwocie 1618,04 zł netto. Dziś, zgodnie z danymi Home Broker, możliwe jest uzyskanie finansowania hipotecznego oprocentowanego średnio na 6,3% w skali roku. Przeciętne mieszkanie 50-metrowe w Warszawie kosztuje zaś 330 tys. zł (przeciętna cena transakcyjna w listopadzie wyniosła 6,6 tys. zł za m kw.). Wyższe niż w 2004 roku są też wynagrodzenia. Najnowsze dane Eurostatu pochodzą z roku 2011. Wtedy przeciętny Polak zatrudniony na pełny etat otrzymywał „na rękę” 2422,49 zł. Jeśli więc dziś rata kredytu oprocentowanego na 6,3% i zaciągniętego na 25 lat, na kwotę 330 tys. zł wynosi 2190 zł miesięcznie, to kwota ta jest niższa niż przeciętne wynagrodzenie netto osoby pracującej na pełny etat. W takim ujęciu mieszkania są więc dziś relatywnie tańsze niż w 2004 roku, a cena przeciętnego metra lokalu w stolicy na poziomie 6,6 tys. zł nie wygląda już na wygórowaną.

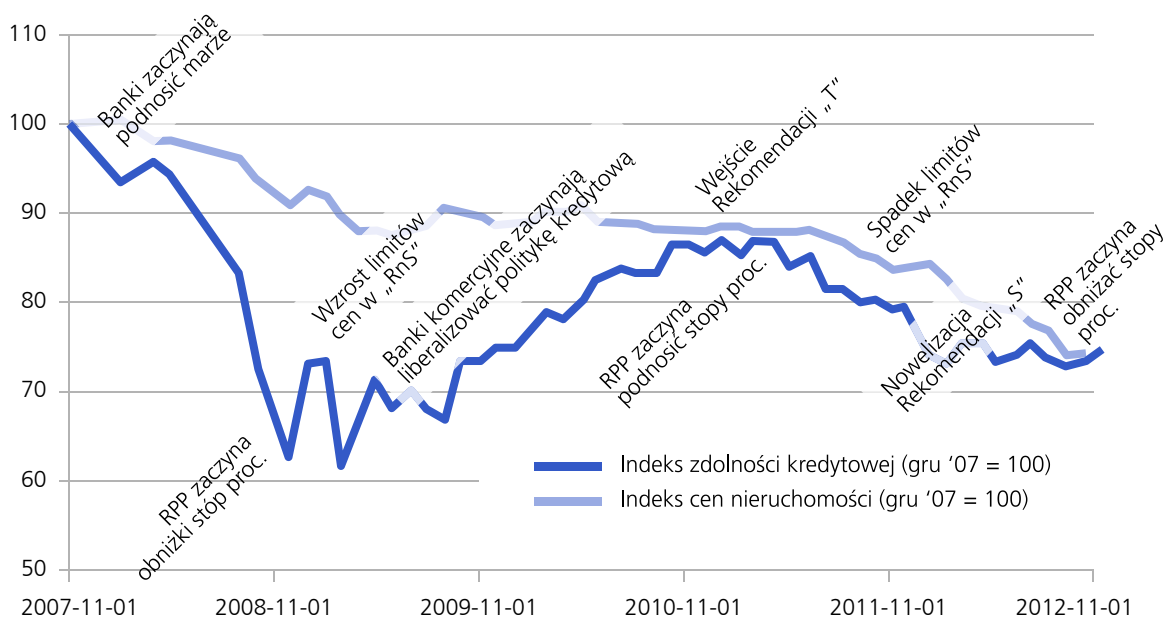
## Ceny nieruchomości podążają za zdolnością kredytową

Obserwowana od pięciu lat korekta cen mieszkań postępowała w poszczególnych latach ze zmienną dynamiką. Od początku 2008 i do połowy 2009 roku wyceny mieszkań szybko niżkowały głównie za sprawą znacznego ograniczenia akcji kredytowej (podniesienie marż kredytowych, spadek zdolności kredytowej, wzrost liczby negatywnych decyzji). W kolejnych miesiącach na rynek kredytów stopniowo zaczęły oddziaływać obniżki stóp procentowych, co redukowało koszt finansowania. Nie bez znaczenia było też podniesienie limitów cenowych, które kwalifikowały nawet relatywnie drogie mieszkania do programu dopłat do kredytów hipotecznych – „Rodzina na swoim”.

W latach 2010 i 2011 banki komercyjne liberalizowały politykę kredytową, co doprowadziło do stabilizacji cen mieszkań pomimo dynamicznie rosnącej ich podaży na rynku pierwotnym. Niestety początek roku 2011 przyniósł podwyżki stóp procentowych i dodatkowo zaostrzenie wymagań nadzoru dotyczących dostępności kredytów. Konsekwencją nowych regulacji KNF było ograniczenie wysokości rat kredytowych do 50% dochodów netto dla osób zarabiających poniżej średniej krajowej i 65% dochodów dla pozostałych. Powodowało to stopniowy

spadek siły nabywczej na rynku mieszkaniowym. Sporym ograniczeniem dla kupujących było też zmniejszenie dostępności programu „Rodzina na swoim” w sierpniu 2011 roku. Od tego momentu wyznaczenie w większości miast wyraźnie niższych limitów cen kwalifikujących mieszkania do dopłat wzmogło przecenę i konkurencję między podażową stroną rynku. Popyt na mieszkania został też mocno ograniczony w kilka miesięcy później wejściem w życie z początkiem 2012 roku części przepisów znowelizowanej rekomendacji „S”. Utrudniły one dostęp do finansowania hipotecznego w zagranicznych walutach, a ponadto zmieniły sposób liczenia zdolności kredytowej przez banki. Od tego czasu niezależnie od terminu, na który kredyt miał być udzielony, banki obliczały zdolność kredytową tak, jakby był on zaciągnięty na 25 lat. Zmiany te mocno przyspieszyły spadki odczytów indeksu cen mieszkań. Trudno nie wiązać więc z sytuacją na rynku kredytowym kierunków i dynamiki zmian cen na rynku nieruchomości. W pięcioletniej historii przeceny mieszkań widać okresy jej nasilenia, w tych momentach, gdy znacznie spadała dostępność do finansowania hipotecznego.

**Poziom cen nieruchomości na tle przeciętnej zdolności kredytowej**



Źródło: Home Broker, Open Finance, Banki

## Korzystne zmiany oprocentowania kredytów hipotecznych

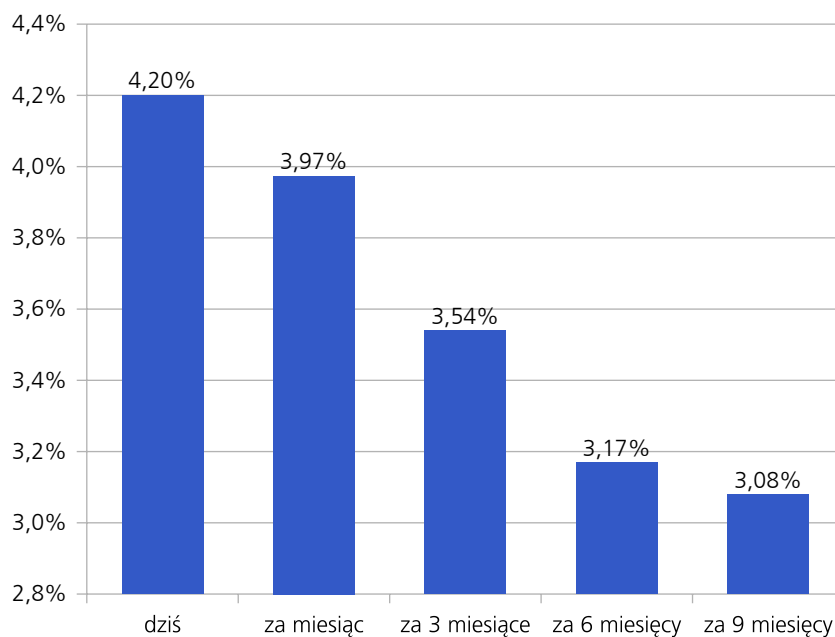
Oczekiwany spadek dynamiki wzrostu PKB w 2013 roku może przełożyć się na spadek wynagrodzeń i zatrudnienia. Czynniki te odbiłyby się negatywnie na popycie zgłaszanym przez nabywców mieszkań. Jest jednak i druga strona medalu. W roku 2013 można spodziewać się dalszego łagodzenia polityki monetarnej, co pozytywnie wpłynie na siłę popytu na rynku nieruchomości. Maleć będzie bowiem oprocentowanie kredytów hipotecznych. Jeśli więc nie dojdzie do eskalacji zjawisk kryzysowych, które mogłyby skłonić banki do zakręcenia kurka z kredytami, można liczyć na dalszą liberalizację w dostępie do finansowania kredytowego.

Jesteśmy jej świadkami już od miesięcy wakacyjnych, od których ma miejsce obniżenie oprocentowania kredytów hipotecznych na skutek spadku stopy WIBOR. 17 listopada br. WIBOR 3M był na poziomie 4,2%, a w sierpniu na poziomie 5,1%. Kontrakty terminowe na tę stopę procentową (FRA) sugerują, że za 9 miesięcy WIBOR 3M może osiągnąć poziom niższy niż 3,1%. W efekcie, zgodnie z szacunkami Home Broker, jeśli na początku bieżącego miesiąca 3-osobowa rodzina z dochodem 5 tys. zł netto mogła pożyczyć od banku 367 tys. zł, to za rok jej zdolność kredytowa może wzrosnąć nawet do 412 tys. zł. Efekt ten może być jednak częściowo zniwelowany przez podwyżki marż kredytowych.

### Spadający WIBOR impulsem dla popytu inwestycyjnego

Zniżająca stopa WIBOR może w perspektywie półrocza lub trzech kwartałów sprowadzić przeciętne oprocentowanie kredytów mieszkaniowych w okolice 4,5%, o ile banki nie wykorzystają cyklu obniżek stóp procentowych w Polsce do istotnej podwyżki marż kredytowych. 4,5% byłoby poziomem zbliżonym do obecnego oprocentowania kredytów w euro, wynoszącym w grudniu średnio 4,6%, przy jednoczesnym braku ryzyka kursowego i kosztu spreadu walutowego. Spadek oprocentowania w okolice 4,5% oznaczałby obniżkę raty kredytu na 300 tys. zł (25 lat) z obecnych 1990 zł do 1670 zł. Taki poziom uczyniłby rynek mieszkaniowy bardziej atrakcyjnym miejscem do inwestowania kapitału, co mogłoby być czynnikiem stymulującym popyt.

### Notowania WIBOR 3M i kontraktów terminowych na WIBOR 3M



Źródło: BRE Bank, notowania z 17.12.2012 r.



Różnego typu badania pokazują, że nieruchomości uważane są za jedną z najbardziej bezpiecznych form lokowania kapitału. Chodzi przy tym nie tylko o wzrost wartości, który w długim terminie powinien wynosić ok. 1 pkt. proc. rocznie powyżej inflacji. Dodatkowa korzyść z inwestowania w nieruchomości płynie z możliwości osiągania przychodów z najmu, a także materialnej formy, jaką zawsze przyjmują tego typu inwestycje (pomijając etap wznoszenia budynku). Odróżnia to nieruchomości od najbardziej powszechnych, zdematerializowanych form lokowania kapitału, czyli innymi słowy, od inwestycji mających postać zapisów księgowych. Ona też powoduje, że nawet w okresie przejściowej dekonjunktury nieruchomości mogą mieć praktyczne zastosowanie, którego nie mają kapitały ulokowane w instrumentach finansowych. Ważną korzyścią z budowania majątku w oparciu o rynek nieruchomości jest też jego prostota – obecność na tym rynku nie wymaga posługiwania się skomplikowanymi narzędziami inżynierii finansowej. To dodatkowo zwiększa poczucie bezpieczeństwa osób utrzymujących swój majątek w nieruchomościach.

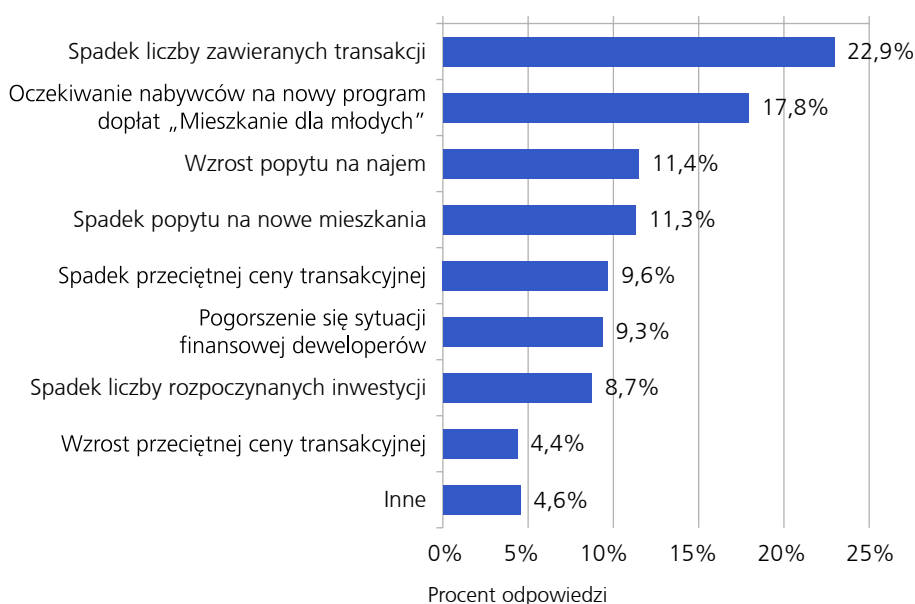
## Dopłaty do kredytów wyznaczają kierunki rozwoju rynku

Rynek nieruchomości w 2013 roku pozostanie pod wpływem zmian, jakie nastąpią w zakresie dopłat do kredytów mieszkaniowych. Przypomnijmy, że z ostatnim dniem grudnia 2012 roku upływa termin na składanie wniosków o kredyt w programie „Rodzina na swoim”. Ministerstwo Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej pracuje nad nowym programem - „Mieszkanie dla młodych”. Oficjalne informacje mówią, że wejdzie on w życie w lipcu 2013 roku, choć nie ma pewności czy termin ten zostanie dotrzymany. Doradcy Home Broker i Lion’s House zwracają uwagę na kilka potencjalnych efektów tych zmian. Najwięcej ankietowanych (22,9%) podkreśla prawdopodobny spadek liczby zawieranych transakcji będący efektem przyspieszenia zakupów przez nabywców mających możliwość skorzystania z kredytów z dopłatami. Z dużym prawdopodobieństwem jesteśmy więc dziś świadkami częściowego wyczerpywania popytu, który w normalnych warunkach zrealizowałby się w roku przyszłym. Przeciętna prognoza mówi o spadku liczby zawieranych transakcji w 2013 roku o 5,9% względem br.

### Niejasne efekty nowego programu wsparcia nabywców

Aż 17,8% ankietowanych spodziewa się, że w 2013 roku część kupujących, którzy nie zdążą skorzystać z „Rodziny na swoim”, oczekiwać będzie na nowy program dopłat „Mieszkanie dla młodych”. Na taki efekt zwróciło uwagę 17,8% badanych. Faktem jest, że nowe rozwią-

### Spodziewane w 2013 roku efekty zakończenia programu „Rodzina na swoim”



zanie jest w wielu przypadkach uboższe (większe ograniczenia wobec potencjalnych beneficjentów i typów nieruchomości, które mogą kupić), niż to, z którego można skorzystać dziś, jeśli jednak ktoś nie kupi mieszkania na kredyt z dopłatami do końca tego roku, może później wstrzymać się z decyzją o zakupie czekając na program „Mieszkanie dla młodych”. Paradoksalnie więc zapowiedź wprowadzenia w drugiej połowie 2013 roku programu dopłat do mieszkań deweloperskich może deweloperom na krótką metę zaszkodzić.

### Zmiana struktury rynku i możliwe zawirowania wokół cen

Co ciekawe, w opinii doradców, zakończenie programu „Rodzina na swoim” może mieć zarówno negatywny (9,6% ankietowanych), jak i pozytywny (4,4% ankietowanych) wpływ na ceny. Z pozoru brzmi to absurdalnie, ale w rzeczywistości ma racjonalne uzasadnienie związane z horyzontem czasowym. W dłuższym terminie likwidacja dopłat do kredytów w oczywisty sposób obniży siłę popytu, co jest czynnikiem, który może doprowadzić do spadku cen. Z drugiej jednak strony, a więc w krótkim terminie, koniec programu „Rodzina na swoim” może doprowadzić do zahamowania spadku cen transakcyjnych. Dziś wielu nabywców wybiera mieszkania z najtańszego segmentu, a więc takie, które kwalifikują się do dopłat w programie „Rodzina na swoim”, co zaniża przeciętną cenę transakcyjną. Gdy o dopłaty nie będzie się już można ubiegać, najprawdopodobniej zmieni się struktura jakościowa sprzedawanych mieszkań, a co za tym idzie w pierwszych miesiącach roku może ustabilizować się, a nawet podnieść, średnia cena transakcyjna. Nie będzie to jednak świadczyło o sile rynku, bo nie znajdzie potwierdzenia we wzroście liczby zawieranych transakcji.

### Nowe zagrożenia dla deweloperów

Rok 2013 w sytuacji prawdopodobnego spadku popytu na mieszkania względem roku 2012 nie będzie łatwy dla deweloperów. Warto w tym miej-

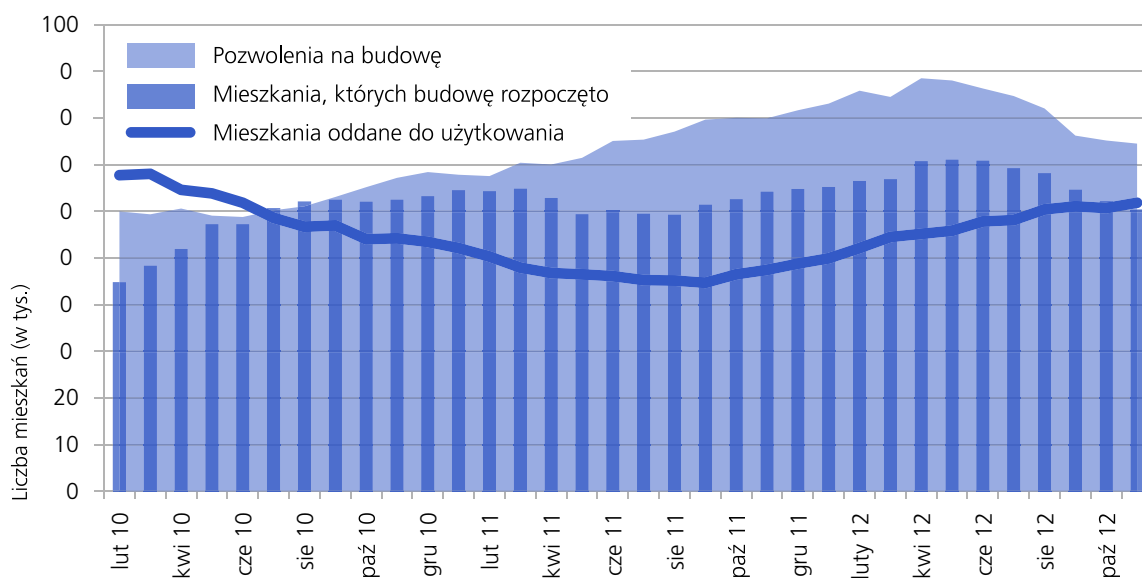
scu przypomnieć, że zgodnie z danymi NBP, już w drugim kwartale br. ponad 20% firm deweloperskich miało problemy finansowe. Wskaźnik ten obejmuje podmioty korzystające z finansowania bankowego. Za mające problemy finansowe uznaje się te firmy, których zobowiązania banki zakwalifikowały do zagrożonych. Gdyby wziąć pod uwagę ujęcie wartościowe, dane są bardziej optymistyczne - ponad 15% sumy zobowiązań sektora deweloperskiego na rzecz banków w drugim kwartale br. było zakwalifikowane jako zagrożone. Prognozowany spadek popytu na mieszkania może pogorszyć sytuację finansową deweloperów. Na dodatek przeciętna prognoza doradców Home Broker i Lion's House na cały 2013 rok (w którego części program „Mieszkanie dla młodych” może już działać) mówi o tym, że wyżej wspomniany spadek liczby zawieranych transakcji mocniej dotknie rynek pierwotny niż wtórny. Ten pierwszy może zanotować spadek o 3,3% - wynika z prognoz doradców Home Broker i Lion's House. Powodem jest to, że wraz z zakończeniem dopłat do kredytów, które dziś faworyzują rynek pierwotny, może zyskać rynek wtórny, na którym można znaleźć najtańsze mieszkania (np. do generalnego remontu, w gorszych lokalizacjach lub mniej atrakcyjnym budownictwie). Tak może się dzieć w pierwszej połowie roku.

W warunkach spowolnienia gospodarczego i niepewnej przyszłości dopłat do kredytów na nowe mieszkania możemy mieć do czynienia z dalszym spadkiem liczby rozpoczynanych inwestycji deweloperskich. Od połowy roku w tym zakresie mocne zahamowanie już jest obserwowane jako konsekwencja wprowadzenia w życie tzw. „ustawy deweloperskiej”. Najnowsze dane GUS pokazują, że w listopadzie br. deweloperzy rozpoczęli budowę mniejszej o 25,9% liczby mieszkań niż w analogicznym okresie przed rokiem. Na dalsze utrzymywanie niższego poziomu aktywności deweloperów w 2013 roku wskazuje 8,7% ankietowanych. Spełnienie się tych przewidywań jest z punktu widzenia deweloperów posunięciem racjonalnym tak długo, jak długo podaż mieszkań

utrzymuje się na rekordowych poziomach. Zgodnie z danymi REAS, na koniec III kwartału łączna liczba mieszkań znajdujących się w ofercie deweloperów na sześciu największych rynkach (Warsza-

wa, Wrocław, Kraków, Poznań, Trójmiasto, Łódź) wynosiła 56 tysięcy. W latach 2008 – 2010 podaż (mierzona na koniec kwartału) w tych miastach nie przekraczała 40 tys. jednostek.

### Wyniki działalności deweloperów (suma za ostatnie 12 miesięcy)



Źródło: GUS

### Zwiększenie zakresu negocjacji cenowych

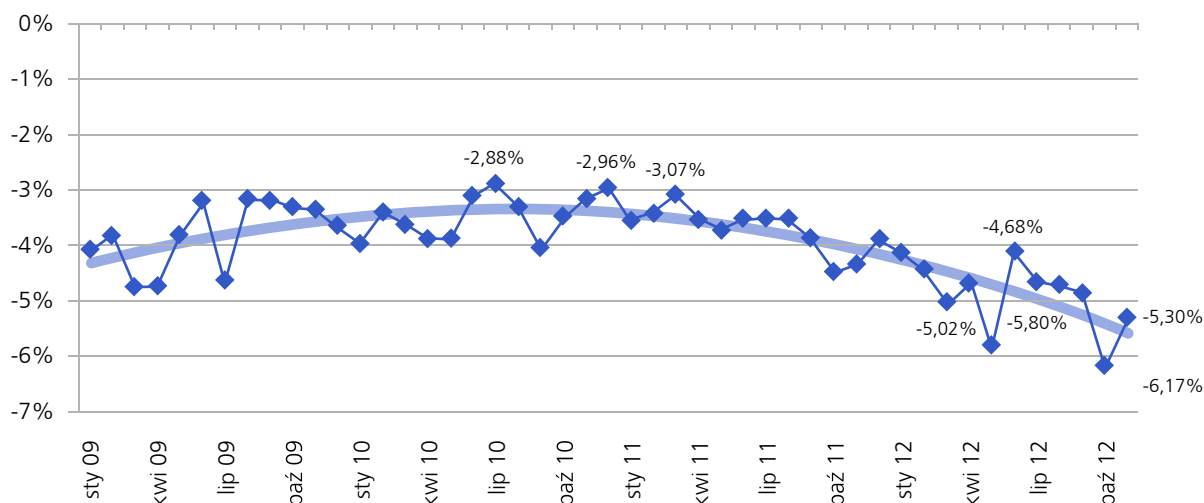
Konsekwencją spadku popytu na mieszkania może być wydłużenie czasu potrzebnego na zawarcie transakcji. W przypadku transakcji sfinalizowanych w listopadzie na rynku wtórnym, od ogłoszenia chęci sprzedaży, do podpisania ostatecznej umowy u notariusza miały średnio 132 dni. Zgodnie z przewidywaniami ankietowanych, średni czas może wydłużyć się w 2013 roku o 6 dni.

Jeszcze bardziej uderzające mogą być zmiany zakresu negocjacji cen, do jakich będzie dochodzić przy transakcjach zawieranych w roku 2013. Przypomnijmy, że od początku 2011 roku nabywcy sukcesywnie uzyskują coraz więcej przy negocjacyjnym stole. Dwa lata temu cena transakcyjna różniła się od ostatecznej ceny ofertowej przeciętnie o 3%. Dziś jest to nawet ponad dwukrotnie więcej (w październiku przeciętny efekt negocjacji wyniósł 6,2%). Doradcy Home Broker i Lion's House spodziewają się kontynuacji tego trendu. Przewidują oni, że w 2013 roku przy negocjacyjnym stole będzie można liczyć na średnią obniżkę rzędu aż 7,7%. W przypadku mieszkania wycenionego przez właściciela na 300 tys. zł oznacza to, że w wyniku negocjacji cena może zostać skorygowana aż o 23,1 tys. zł.

Na rynku pierwotnym analogiczna miara prognozowana jest na 6,4%. Niższa skala negocjacji w przypadku nowych mieszkań jest konsekwencją tego, że już dziś ceny transakcyjne i ofertowe lokali

na rynkach pierwotnych największych miast są przeważnie niższe niż w przypadku lokali używanych. Duża konkurencja wśród deweloperów powoduje korekty cenników w większym stopniu niż cen ofertowych na rynku wtórnym.

### Średnia różnica między ceną ofertową i transakcyjną mieszkania

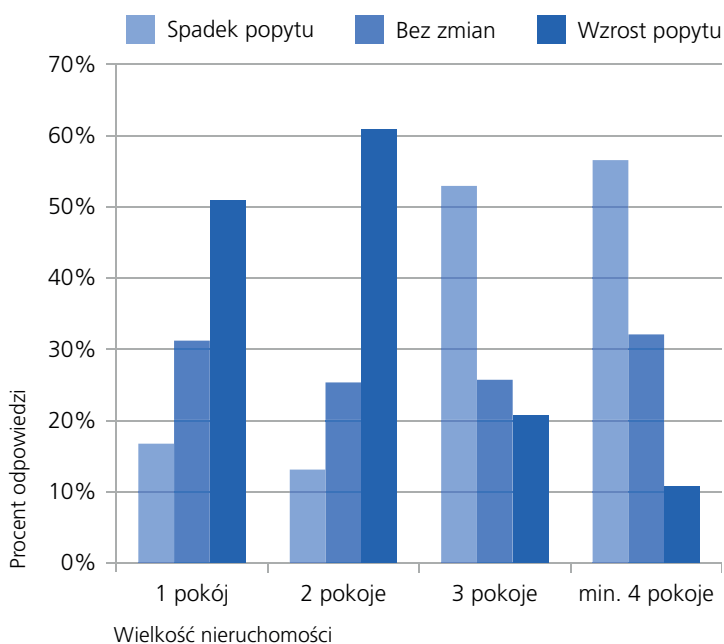


\* dane wstępne

### Małe mieszkania najbardziej odporne na utratę wartości

Zmiany na rynku w różnym stopniu dotkną poszczególne jego segmenty. I tak na przykład 2013 roku nie powinni nadmiernie obawiać się właściciele mieszkań małych. Ci, zgodnie z przewidywaniami doradców Home Broker i Lion's House, będą narażeni na niekorzystne zmiany warunków rynkowych w najmniejszym stopniu. Doradcy prognozują bowiem, że w strukturze popytu na popularności mogą zyskać lokale najmniejsze, a więc też te najtańsze. Odpowiedziało tak ponad 50% ankietowanych o kawalerki i ponad 60% spytanych o mieszkania dwupokojowe. Odwrotna sytuacja może mieć jednak miejsce w przypadku lokali większych. Tam większość pytanym spodziewa się spadku popytu.

### Przewidywania odnośnie zmian popytu na mieszkania o określonej wielkości w 2013 roku względem 2012





## O firmie

**Home Broker** jest największą w Polsce firmą pośrednictwa na rynku nieruchomości mieszkaniowych i największym brokerem mieszkań deweloperskich. Za pośrednictwem Home Broker można kupić, sprzedać i wynająć nieruchomość. W ofercie jest także cała gama produktów finansowych. Jako jedyna na rynku, firma świadczy zintegrowaną obsługę przy zakupie nieruchomości. Każdy klient od samego początku obsługiwany jest przez dwóch doradców – finansowego oraz specjalistę ds. rynku nieruchomości. Na usługę składa się m.in. analiza potrzeb i przygotowanie oferty, analiza sytuacji finansowej, wybór finansowania, rachunek ekonomiczny całej inwestycji oraz obsługa prawna transakcji. Home Broker posiada 70 oddziałów w całym kraju. Firma zatrudnia ponad 900 doradców, ds. nieruchomości i finansowych. Spółka jest częścią grupy kapitałowej Open Finance, notowanej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

**Lion's House** jest pierwszym w Polsce doradcą specjalizującym się w obsłudze osób zamożnych, zainteresowanych zakupem nieruchomości na własne potrzeby oraz w celach inwestycyjnych. Lion's House świadczy usługi polegające na: zakupie nieruchomości w kraju, za granicą, restrukturyzacji posiadanego portfela nieruchomości oraz maksymalizacji stopy zwrotu z całego majątku, wykorzystując przy tym narzędzia optymalizacji podatkowej. Oferta inwestycji w nieruchomości wzbogacona jest o doradztwo finansowe związane z realizowaną transakcją, a także całym portfelem posiadanych aktywów.

### Autorzy raportu

#### **Bartosz Turek**

Analitik rynku nieruchomości

bartosz.turek@homebroker.pl

Nr tel. 697 971 928



#### **Katarzyna Siwek**

Dyrektor działu analiz i komunikacji

katarzyna.siwek@homebroker.pl

