

Warszawa, 11 sierpnia 2009 r.

## Spadki i wzrosty cen nieruchomości w oczach analityków – raport Bankier.pl i NewsPoint

NewsPoint wraz z portalem finansowym Bankier.pl przygotował raport dotyczący wypowiedzi doradców rynku nieruchomości na temat wzrostu i spadku cen. Analizie poddano artykuły w polskich serwisach internetowych z okresu 1 stycznia 2008 r. – 20 lipca 2009 r.

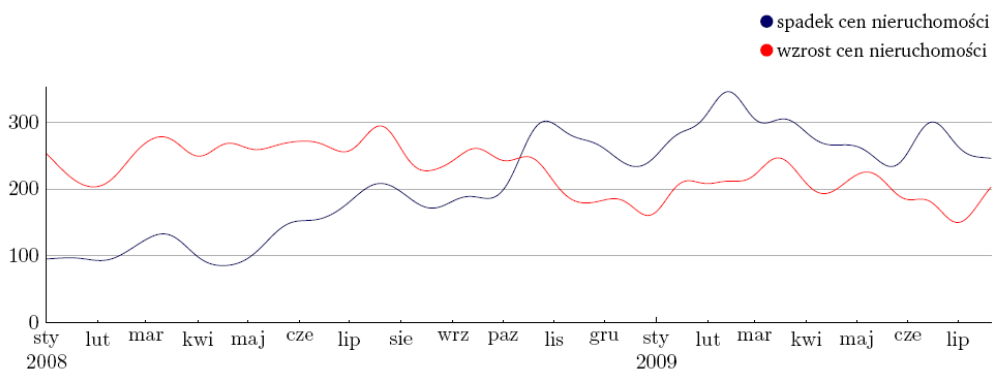
Polski rynek nieruchomości w ostatnich latach rozwijał się bardzo dynamicznie. Lata 2006-2007 to czas wzrostu cen i największego popytu zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Rok 2008 był już okresem wyhamowania, a miesiące jesienne pełne były sygnałów alarmujących o kryzysie nieubłaganie nadciągającym ze Stanów Zjednoczonych oraz o wprowadzanych nagle obostrzeniach warunków przyznawania kredytów hipotecznych przez banki. Na początku roku firmy deweloperskie dokonały podsumowań i okazało się, że rok 2008 r. nie wypadł tak dobrze, jak lata poprzednie. W styczniu i lutym 2009 r. na polskim rynku wybuchła prawdziwa panika, dodatkowo podsycana przez media. Mieszkania niemalże przestały się sprzedawać. Deweloperzy zaczęli obniżać ceny, a rynek wtórny praktycznie zamarł.

Na wykresie ilustrującym zainteresowanie tematyką w mediach internetowych bardzo wyraźnie widać moment, w którym zaczęło się więcej pisać na temat spadku cen nieruchomości. To październik 2008 r. Wtedy właśnie po raz pierwszy zaczęło się mówić o kryzysie na polskim rynku, a banki, w obawie przed możliwością jego eskalacji, mocno zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów hipotecznych. Od tego czasu więcej wzmianek w mediach internetowych zaczyna dotyczyć spadku cen nieruchomości (choć nie oznacza to, że o wzroście cen przestaje się w ogóle mówić). Szczyt to luty tego roku i 344 wzmianek w mediach na temat spadku cen. Kolejne spekulacje na temat spadku cen pojawiły się w listopadzie 2008 r. (285 wzmianek) oraz w czerwcu 2009 r. (306 wzmianek). Z kolei lipiec 2008 r. był ostatnim momentem, kiedy najintensywniej spekulowano na temat wzrostu cen nieruchomości (313 wzmianki), chociaż sporo mówiło się już na temat spadku cen (równocześnie pojawiło się 217 artykułów na ten temat). Może to wskazywać na małą pewność analityków co do własnych prognoz.

### Wykres 1 – artykuły o spadku i wzroście cen nieruchomości

#### Statystyki mediów NewsPoint

1. sty. 2008 – 20. lip. 2009

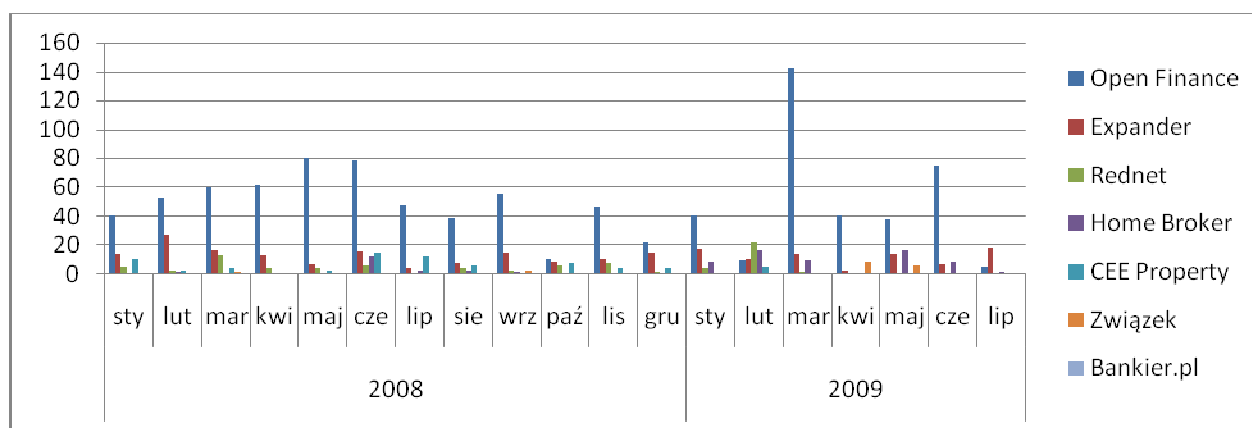


### Kto najwięcej mówi o spadku cen, a kto o wzroście

Wraz z analitykami Bankier.pl specjaliści NewsPoint przyjrzeni się następnie artykułom zawierającym wzmianki na temat wybranych firm doradczych działających na rynku nieruchomości i równocześnie zawierającym wzmianki na temat spadku lub wzrostu cen. Do analizy wybraliśmy następujące firmy: Open Finance, Expander, Rednet, Home Broker, CEE Property, organizację Polski Związek Firm Deweloperskich oraz portal Bankier.pl.

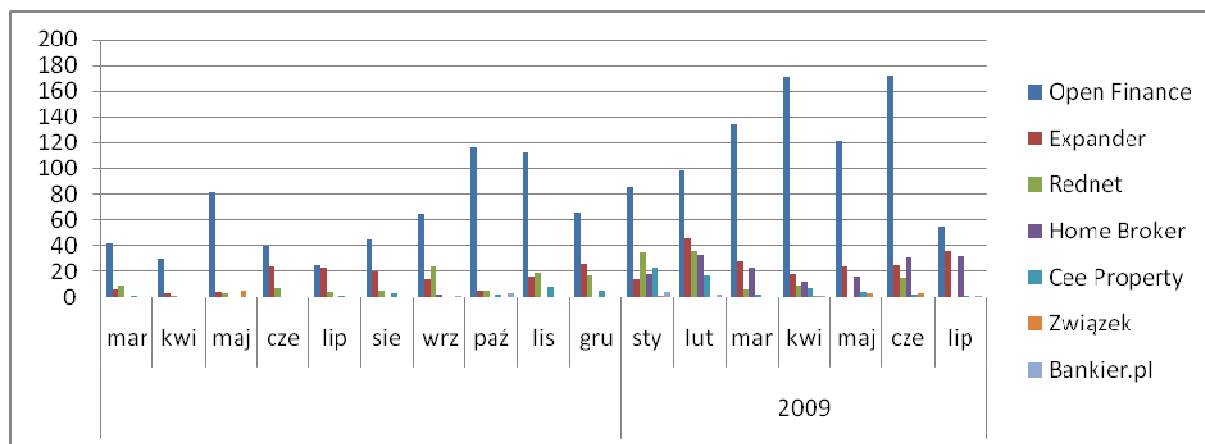
Wzmianek na temat spadku cen w ciągu ostatniego półtora roku jest niemal dwukrotnie więcej, niż wzmianek o wzroście cen (odpowiednio 2438 i 1474).

**Wykres 2 – Wzmianki na temat wybranych firm i wzrostu cen**



Gdyby te wybrane organizacje uszeregować pod kątem ilości związanych z nimi wzmianek o spadku cen lub wzroście cen, w obydwu przypadkach kolejność jest taka sama. Prawdopodobnie wynika to z większej lub mniejszej aktywności danej organizacji w mediach. I tak najczęściej wzmiankowaną z wybranych organizacji jest firma Open Finance, a drugą w kolejności, chociaż z kilkakrotnie mniejszą liczbą publikacji, są Expander i Rednet.

**Wykres 3 - Wzmianki na temat wybranych firm i spadku cen**



Specjaliści NewsPoint przyjrzeni się również, jak wiele wzmianek na temat danej firmy zawiera informację o spadku lub wzroście cen. W większości przypadków - CEE Property Group, Open Finance, Home Broker, Rednet czy Bankier.pl – widać prawidłowość podobną jak w przypadku artykułów na temat spadku i wzrostu

cen nieruchomości (patrz wykres 1). Do jesieni 2008 firmy te są wzmiankowane częściej w kontekście wzrostu cen, od jesieni 2008 – w kontekście spadku cen. Na tym tle wyróżnia się jest firma Expander, która w ciągu całego minionego okresu jest częściej wzmiankowana w kontekście spadku cen niż ich wzrostu. Z kolei Polski Związek Firm Deweloperskich w lipcu 2008 r. występował częściej w kontekście spadku cen, natomiast w kolejnych miesiącach pojawiał się częściej w kontekście ich wzrostu. W kwietniu i maju 2008 r. jest odwrotnie – w pierwszym z tych miesięcy o PZFD wspomina się częściej w kontekście wzrostu cen, a w następnym miesiącu – spadku.

### **Metodologia raportu**

Podsumowanie przygotowano przy wykorzystaniu usługi monitorowania internetu NewsPoint ([www.NewsPoint.pl](http://www.NewsPoint.pl)). Sprawdzone ilości artykułów dla następujących kombinacji haseł: frazy „spadek cen mieszkań” i „wzrost cen mieszkań” oraz nazwa organizacji + „spadek cen” oraz „wzrost cen”. Dla Bankier.pl dodatkowo zastosowano słowo „mieszkań”, ze względu na to, iż analitycy tej firmy wypowiadają się także na tematy związane z innymi sektorami gospodarki. Zastosowanie wyszukiwania dla kilku haseł (jeśli nazwa firmy występuje w mediach w kilku różnych wersjach) lub też tzw. wyszukiwania inteligentnego (sprawdza się w przypadku nazw wieloznacznych lub też używanych przez kilka różnych podmiotów) zaowocowałyby jeszcze większą liczbą wyników. Analizie ilościowej poddano artykuły z okresu 1 stycznia 2008 r. – 20 lipca 2009 r.

---

### **Komentarz: Michał Kryński, Bankier.pl**

Obserwując dynamikę publikacji odnośnie wzrostów i spadków cen nieruchomości trudno nie zauważyć niepokojącego zjawiska. Chodzi o komentarze, jakimi obudowywany był przekaz informacyjny. W ciągu dwóch ostatnich kwartałów ubiegłego roku mogliśmy wielokrotnie przeczytać: „ceny mieszkań będą rosły, taniej nie będzie”, „kupuj, to ostatnia szansa”. W czym problem?

Wnikliwy czytelnik może zauważyć, że wiele publikacji odnośnie rynku mieszkaniowego to bezpośrednie przedruki analiz i prognoz prezentowanych przez np. firmy doradztwa finansowego. To powinno powodować zapalenie się czerwonej ostrzegawczej lampki: czy na pewno przedstawiciele firm, które pośredniczą w procesie udzielania kredytu czy w obrocie nieruchomościami (i de facto zarabiają na wolumenie sprzedaży) to w pełni wiarygodne źródło informacji? Czy opracowania oparte o ceny ofertowe, bez uwzględnienia cen transakcyjnych, mogą stanowić rzetelną rekomendację?

Zarówno rynkowi gracze, jak i media przedrukowujące ich analizy przyłożyły rękę do nieruchomościowej bańki. Bańka pękła. Ci, którzy uwierzyli w optymistyczne prognozy w drugiej połowie 2008 roku - mogą mieć żal wyłącznie do siebie. Poza pojedynczymi przypadkami przynajmniej się do błędu w ocenie rynku - winnych brak.

Spadek cen stał się faktem, którego nie dało się zaczarować. Ograniczenie liczby udzielanych kredytów, zmiana podejścia do pożyczek w walutach obcych czy popularność programu „Rodzina na swoim” – i związane z nim limity - wymusiły na deweloperach i właścicielach mieszkań rezygnację z „ceny marzeń”. Jednak trudno oprzeć się wrażeniu, że przekroczona została granica pomiędzy informacją a kreowaniem wirtualnej, medialnej rzeczywistości. Zaburzona została równowaga pomiędzy interesem czytelnika – odbiorcy informacji, a doraźnym interesem pośredników czy sprzedawców. Warto pamiętać o tym, sceptycznie podchodząc do prasowych rewelacji z rynku nieruchomości. Szczególnie planując zaangażowanie finansowe na niebagatelny okres średnio trzydziestu lat.

---

### **Więcej informacji:**

**Olga Kamińska**, PR Manager, NetSprint.pl Sp. z o.o.  
e-mail: [olga.kaminska@netsprint.pl](mailto:olga.kaminska@netsprint.pl)

Ul. Bieżanowska 7, 02-655 Warszawa  
tel. 022 844 49 90 w. 404

**Michał Macierzyński**, Analityk Bankier.pl  
[m.macierzynski@firma.bankier.pl](mailto:m.macierzynski@firma.bankier.pl)  
ul. Koszykowa 54, 00-675 Warszawa  
tel.: 0 503 003 386, 022 630 82 36

**NewsPoint** to usługa monitorowania komunikacji w internecie, wprowadzona przez NetSprint.pl - dostawcę zaawansowanych rozwiązań wyszukiwawczych. System monitoruje ponad 2400 polskich i ponad 9000 serwisów zagranicznych, w tym portale, wortale oraz blogi. NewsPoint co kilka minut sprawdza obecność nowych publikacji w mediach online. Oprócz monitorowania mediów usługa umożliwia również łatwe zarządzanie pozyskanymi informacjami. Aplikacja automatycznie generuje wykresy i tabele, pozwala również na publikację znalezionych w sieci informacji na temat firmy na stronie WWW, intranecie lub kanale RSS.

**NewsPoint UGC** to zaawansowany system przeszukujący blogi i fora. Obecnie monitoruje ponad 69 tys. blogów i 65 tys. forów z największych platform: blox, blog, bloog, blog.onet.pl.

**Bankier.pl S.A.**, obecny na rynku od 2000 r., jest liderem na polskim rynku internetowych firm mediowych koncentrujących się na sektorze finansów. Spółka czerpie przychody ze sprzedaży powierzchni reklamowej oraz z pośrednictwa i doradztwa finansowego. Bankier.pl oferuje produkty i usługi blisko 50 renomowanych instytucji finansowych, które poprzez kanały dystrybucji portalu dostępne są dla ponad 7 milionów osób miesięcznie. W skład Grupy Bankier.pl wchodzi portale i serwisy zaliczane do czołówki witryn w swoich kategoriach tematycznych: Bankier.pl, Twoja-Firma.pl, PIT.pl, VAT.pl, PRNews.pl i Mojeauto.pl.

Grupa Bankier.pl przyciąga coraz większą liczbę użytkowników, głównie osób zainteresowanych tematyką finansowo-biznesową. W marcu 2009 roku ich liczba wyniosła 2,4 miliona, a łączna liczba odsłon przez nich wygenerowanych 54,7 miliona. Od 19 czerwca 2006 Bankier.pl S.A. jest notowany na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.