

# RAPORT RYNKOWY

## październik 2010



DOM KREDYTOWY  
**NOTUS**  
doradcy finansowi



Numer 10/ 2010

## Niezależni doradcy finansowi

**Szanowni Czytelnicy,**

W tym wydaniu Raportu Rynkowego Notusa chcemy szczególnie zainteresować tematem dotyczącym sytuacji mieszkaniowej młodych małżeństw. W artykule pt. „Młodzi nie mieszkają na swoim”. Postanowiliśmy również zaprezentować najnowszą kampanię informacyjną Domu Kredytowego Notus. Oczywiście zachęcamy do lektury stałych rubryk przygotowywanych przez analityków Notusa: Podsumowanie wydarzeń rynku hipotecznego we wrześniu Michała Krajewskiego oraz przeglądu wrześniowych wydarzeń na giełdzie opracowanego przez Macieja Dyję.

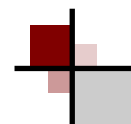
*Przyjemnej lektury,*

**Zespół Domu Kredytowego Notus S.A.**

### W tym numerze:

<b>MŁODZI NIE MIESZKAJĄ NA SWOIM!</b>	2
<b>TEŚCIOWA NIE W SOSIE?</b>	3
<b>RYNEK HIPOTECZNYCH WE WRZEŚNIU 2010</b>	5
<b>PODSUMOWANIE RYNKÓW AKCJI, SUROWCÓW I WALUT WE WRZEŚNIU 2010</b>	6
<b>RYNEK FUNDUSZY INWESTYCYJNYCH</b>	7

*W przypadku wykorzystywania informacji zawartych w raporcie prosimy o podawanie źródła: „Raport Rynkowy Domu Kredytowego Notus S.A.”.*



## Młodzi nie mieszkają na swoim!

Z badań przeprowadzonych na przełomie sierpnia i września 2010 r. przez Uniwersytet Łódzki dla Domu Kredytowego Notus, wynika, że aż 54 procent młodych małżeństw nie mieszka na swoim, tylko zajmuje lokale spółdzielcze, wynajmuje mieszkania lub współdzielili je z rodzicami bądź krewnymi. Co ciekawe sytuacja ta dotyczy także osób aktywnych zawodowo, zatrudnionych w oparciu o umowę o pracę, w większości przypadków posiadających wyższe i średnie wykształcenie.

Przeprowadzone badanie jest elementem akcji informacyjnej Domu Kredytowego Notus, mającej na celu edukację społeczeństwa w zakresie kredytów hipotecznych. Wzięła w nim udział reprezentatywna grupa młodych małżeństw, pochodzących z dużych miast, w przeważającej większości posiadających wyższe bądź średnie wykształcenie (odpowiednio 67 i 26,2 proc.), aktywnych zawodowo (92,5 proc.) i zatrudnionych w oparciu o umowę o pracę (73,2 proc.). Przeszło połowa ankietowanych (57,1 proc.) wskazała, iż ich wspólny dochód netto oscyluje między 3000, a 5000 zł.

### Sytuacja mieszkaniowa młodych Polaków

Badanie pozwoliło ustalić, że przeszło 54 proc. młodych małżonków zajmuje nieruchomość, która nie jest ich własnością. Oznacza to, że nie mieszkają oni u siebie, a jedynie wynajmują jakiś lokal, zajmują mieszkanie spółdzielcze, bądź też mieszkają w domu rodziców lub krewnych. Spośród ankietowanych osób aż 21 proc. przyznało, że mieszka wspólnie z rodziną lub innymi, niespokrewnionymi osobami.

### Preferencje mieszkaniowe

Z badania wynika, że 45,8 proc. małżonków mieszka we własnym domu lub mieszkaniu. Okazuje się jednak, że 68,6 proc. kupiło je, korzystając z kredytu hipotecznego, a 29 proc. otrzymało w formie darowizny lub spadku. Co ciekawe aż 41,4 proc. ankietowanych małżonków nabyło prawa do lokalu mieszkalnego jeszcze przed ślubem.

Z analizy preferowanych metraży wynajmowanych mieszkań wynika, że 58,4 proc. par wybierało lokale o powierzchni od 31 do 50

m<sup>2</sup>. Natomiast w przypadku mieszkań własnościowych aż 71,7 proc. ankietowanych nabywało lokale większe – o metrażu 41-70 m<sup>2</sup>. Oznacza to, że o ile młodzi ludzie przed zakupem własnego mieszkania są w stanie mieszkać w mniejszych lokalach, o tyle kupując lokal własnościowy myślą przyszłościowo i wybierają większy metraż.

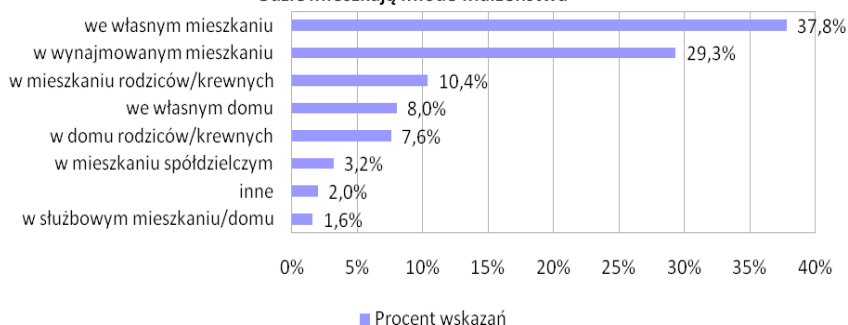
### Zadowolenie z sytuacji mieszkaniowej

Młodzi ludzie w 63 proc. przypadków są zadowoleni lub bardzo zadowoleni ze swojej sytuacji mieszkaniowej. 20 proc. jest średnio zadowolonych, a 16 proc. wręcz niezadowolonych. Powszechnie panują jednak optymistyczne nastroje wobec posiadanej sytuacji mieszkaniowej. Istniejące niezadowolenie wynika natomiast z dzielenia lokalu mieszkalnego z członkami rodziny lub innymi współlokatorami, zajmowania lokali spółdzielczych lub wynajmowania mieszkań oraz zamieszkiwania w danym lokalu w pięć i więcej osób.

### Recepta na zaistniałą sytuację

Sposobem na poprawę sytuacji mieszkaniowej młodych małżeństw, zwłaszcza tych, które nie mieszkają jeszcze na swoim, jest kredyt hipoteczny. Warto podkreślić, że podobnie myślą sami ankietowani. 46,8 proc. odpowiedzi na pytanie „Co sądzisz o kredytach hipotecznych?” brzmiało „Jest to szansa na posiadanie własnego mieszkania/domu”. 28,4 proc. odpowiadało: „Korzystniej jest wziąć kredyt niż tracić pieniądze na wynajmowanie mieszkania”, a 16,8 proc.: „To naturalny sposób finansowania inwestycji mieszkaniowej”. Znaleźli się jednak i tacy, którzy sceptycznie podchodzili do tematu kredytów hipotecznych. 31,4 proc. odpowiedzi brzmiało, że ten sposób finansowania inwestycji jest zbyt drogi. 22,8 proc. uznało kredyty za zbyt ryzykowane, a 12,3 proc. wskazań ukazuje, że informacje na temat kredytów są niejasne. Ponadto 11,9 proc. odpowiedzi sugerowało, że ankietowani sądzą, iż kredyty są dla nich niedostępne.

Gdzie mieszkają młode małżeństwa



Źródło: Dom Kredytowy Notus

## Teściowa nie w sosie?

Aż 54 proc. młodych małżonków nie mieszka na swoim. Co ciekawe tendencja ta dotyczy także osób z dużych miast, posiadających wykształcenie wyższe i średnie, aktywnych zawodowo, zatrudnionych w oparciu o umowę o pracę, które mają wszelkie predyspozycje do zaciągnięcia kredytu hipotecznego i zakupu własnego „M”. Dlaczego więc młode pary mieszkają „kątem u teściowej”? Bo, jak wynika z analiz Domu Kredytowego Notus, społeczna świadomość dotycząca kredytów hipotecznych wciąż jest zbyt niska.

Badanie sytuacji mieszkaniowej młodych małżeństw, przeprowadzone na zlecenie Domu Kredytowego Notus, jest elementem rozpoczynającej się z początkiem października akcji informacyjnej „Zamieszkać bez teściowej”, która ma na celu zwrócenie uwagi na sytuację mieszkaniową młodych, niezależnych finansowo osób i zwiększe-



nie społecznej świadomości dotyczącej kredytów hipotecznych. Poprzez prowadzone działania Dom Kredytowy Notus chce edukować społeczeństwo w zakresie kredytów hipotecznych oraz wspierać młode osoby w ich drodze do własnego mieszkania.

– Z naszych obserwacji, poczynionych na przestrzeni kilku lat wynika, że młodzi ludzie, pomimo swojej pozycji zawodowej i wysokiego statusu materialnego boją się kredytów hipotecznych. Potwierdziły to badania, które przeprowadziliśmy wraz z Uniwersytetem Łódzkim. Wynika z nich, że w opinii młodych osób kredyty hipoteczne są zbyt drogie i ryzykowne, a reguły ich przyznawania niejasne. Dlatego tak wiele par nie mieszka we własnym, tylko w wynajmowanym mieszkaniu lub z rodziną. Poprzez akcję informacyjną „Zamieszkać bez teściowej” chcemy zweryfikować zasadność tego stanowiska wśród młodych ludzi i przekonać ich, że kredyt hipoteczny to wygodny sposób finansowania nieruchomości i często jedyna szansa na własne „M” – wyjaśnia Paweł Adamiak, Przewodniczący Rady Nadzorczej Domu Kredytowego Notus.

### Bezteściowej.pl

Integralnym elementem akcji jest portal internetowy [www.bezteściowej.pl](http://www.bezteściowej.pl). Za jego pośrednictwem wszyscy zainteresowani będą mogli zapoznać się z wynikami badań sytuacji mieszkaniowej młodych małżeństw, znajdą na nim szereg przydatnych porad kredytowych i psychologicznych, a także link do bloga – „Z pamiętnika młodej mężatki”, w zabawny sposób opisującej życie z teściową pod jednym dachem. Na stronie dostępny jest także formularz kontaktowy, który umożliwia uzyskanie odpowiedzi na wszystkie pytania z zakresu finansów i nieruchomości.



## Teściowa nie w sosie?

### Drzesz koty z teściową? Pora zamieszkać na swoim

Oprócz aspektu finansowego, oznaczającego obawę przed zaciągnięciem pierwszego kredytu, w ramach akcji Domu Kredytowego Notus poruszony został także aspekt psychologiczny, dotyczący wpływu, jaki na psychikę młodych osób wywiera mieszkanie po ślubie z rodzicami bądź teściami, w małym nieprzystosowanym dla dwóch rodzin lokalu. Eksperti z zakresu psychologii odpowiedzą jak radzić sobie z napięciami wynikającymi z tej sytuacji i co robić, by, jeśli nie mamy możliwości zamieszkania na swoim, dogadać się w rodzinie.

– *Napięcia między młodymi małżonkami i teściami, a zwłaszcza synową i teściową są zjawiskiem bardzo powszechnym i poniekąd naturalnym. Nowa rodzina to bowiem nowa hierarchia ważności osób, wchodzenie w nowe role i, w przypadku mieszkania młodych z rodzicami, wkraczanie na teren jednej ze stron. Ta nowa sytuacja wymaga od nas trudnej sztuki kompromisów, której uczymy się przez całe życie* – wyjaśnia Zuzanna Celmer, psychoterapeutka i psycholog rodzinny, autorka książki „W łóżku z teściową, czyli jak dogadać się w rodzinie?”

### Odetnij pępowinę z Domem Kredytowym Notus

Od października 2010 do marca 2011 r., we wszystkich oddziałach Domu Kredytowego Notus, zlokalizowanych na terenie całej Polski, doradcy finansowi prowadzić będą działania edukacyjne i informacyjne poświęcone tematyce kredytów hipotecznych. Zainteresowane osoby będą mogły umówić się i przyjść na spotkanie w wybranym mieście i oddziale, a doradca dokładnie wytłumaczy im czym jest kredyt hipoteczny, jakie koszty się na niego składają, co to jest zdolność kredytowa i jakiego wkładu własnego oczekują od kredytobiorców poszczególne banki. Wszystko w bardzo przystępnej formie, uzupełnione materiałami poradnikowymi i możliwością stałego kontaktu z doradcą.

Szczegółowy harmonogram spotkań warsztatowych w poszczególnych miastach, jak również wszystkie niezbędne informacje dotyczące całego przedsięwzięcia dostępne będą od 6 października na stronie internetowej akcji [www.beztesciowej.pl](http://www.beztesciowej.pl).

**TEŚCIOWA SUSZY CI GŁOWĘ?  
CZAS NA WŁASNE MIESZKANIE!**

**ZAMIESZKAJ  
BEZ TEŚCIOWEJ**

Przekonaj się, jak łatwo można zamieszkać na swoim.  
Zapytaj doradcę w najbliższej placówce Domu Kredytowego NOTUS lub sprawdź na stronie kampanii informacyjnej „Zamieszkać bez teściowej” [www.beztesciowej.pl](http://www.beztesciowej.pl)

DOM KREDYTOWY  
**NOTUS**  
doradcy finansowi

WWW.DOMKREDYTOWY.PL

PARTNERZY: redNec, targi mieszkaniowe  
PATRONI MEDIALNI: DZIENNIK GAZETA PRAWNA, Gazeta.pl, Money.pl

## Rynek kredytów hipotecznych we wrześniu 2010

Pierwsze powakacyjne tygodnie przyniosły wyraźne ożywienie na rynku kredytów hipotecznych, szczególnie dotyczy to kredytów udzielanych w naszej rodzimej walucie. Marże kredytów hipotecznych w złotych uległy wyraźnemu obniżeniu. Niemal wszystkie banki zdecydowanie obniżyły cenę kredytu.

W obecnej sytuacji niemal dla każdego klienta możliwe jest uzyskanie marży poniżej 2,00 punktów procentowych, a dla klientów zaciągających kredyty powyżej 500 tys. i przy dużym wkładzie własnym możliwe są nawet marże poniżej 1,00 punktu procentowego.

Warto jednak zwrócić uwagę, że większość ofert wiąże się z koniecznością skorzystania z innych produktów bankowych. Najczęściej banki wymagają założenia i konta i stałego wpływu z tytułu wynagrodzenia. Innym wymaganym produktem są często Plany Systematycznego Oszczędzania. Bank oferuje niższą marżę kredytu hipotecznego zobowiązując klienta jednocześnie do stałego i regularnego oszczędzania za pośrednictwem banku. Decydując się na ofertę konkretnego banku konieczne należy sprawdzić ile dodatkowe produkty będą nas jako klientów kosztowały.

Średnia marża znaczenie się obniżyła w porównaniu z warunkami oferowanymi kilka miesięcy temu. W obecnej sytuacji wiele banków nie pobiera także prowizji za udzielenie kredytu, zatem koszty związane z jego przyznaniem także znacząco spadły.

Poniższa tabela przedstawia wysokość marż dla kredytu w wysokości 250 tys., przy wkładzie własnym na poziomie 25%. Marże uwzględniają maksymalny poziom obniżki marży w sytuacji skorzystania z innych produktów mających wpływ na marżę.

Michał Krajkowski  
analityk  
Dom Kredytowy  
Notus S.A.



Bank	Marża dla kredytu 250 tys.; LTV 75%
Alior	1,30 – 1,80
Allianz	1,5
BGŻ	1,65
BNP Paribas Fortis	1,99
BOŚ	1,4
BPH	1,4
BZ WBK	1,35
Deutsche Bank	1,7
DnBNord	1,70 (min. kredyt: 300 tys.)
Eurobank	1,3
Getin Noble Bank	2,45
ING	1,05
Kredyt Bank	1,79
Lukas	1,45
mBank	1,8
Millennium	1,7
Multibank	1,8
Nordea	1,8
Pekao Bank Hipoteczny	2,7
Pekao SA	1,59
PKO BP	1,5
Pocztowy	1,7
Polbank	2,5
Raiffeisen	2,2

Źródło: Dom Kredytowy Notus

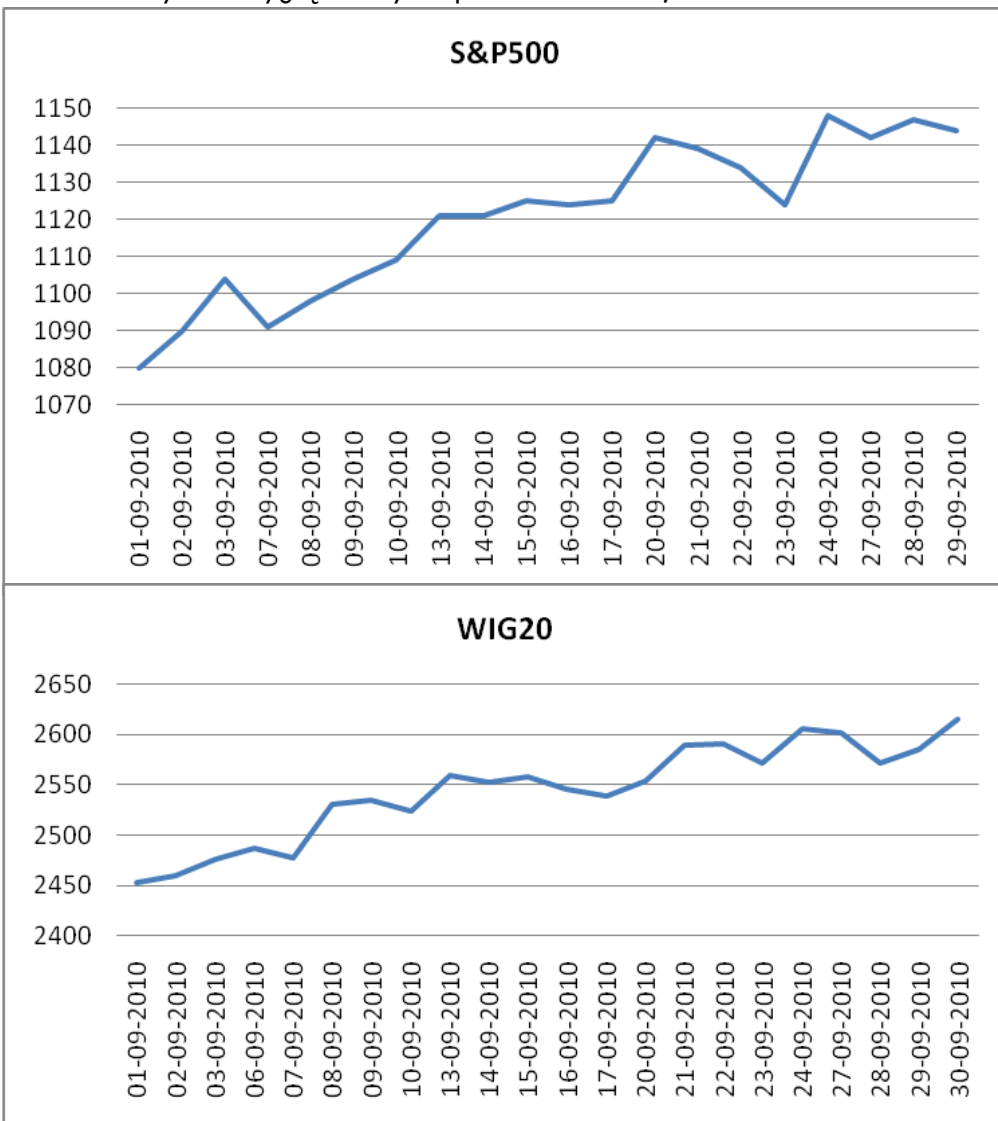
## Podsumowanie rynków akcji, walut i surowców we wrześniu 2010

### AKCJE

Wrzesień dla inwestorów okazał się dużo lepszym miesiącem niż sierpień. Gracze wrócili z wakacji i na poważnie przystąpili do kupowania akcji, co przełożyło się na znaczące wzrosty giełdowych indeksów na całym świecie. Na Wall Street wrzesień był najlepszy od września 1939 roku, nie przeszkodziły nawet gorsze dane makroekonomiczne z amerykańskiej gospodarki, a wiara inwestorów w zbawcze działanie FED tylko zwiększała zainteresowanie rynkiem akcji. Cały czas aktualny był temat nadmiernego zadłużenia krajów strefy euro, ale nie wpłynął on na gorszą postawę indeksów europejskich. Z Azji w trakcie miesiąca napłynęły lepsze dane o wzroście PKB w Japonii w II kwartale, która wyniosło 1,5%, co przełożyło się na wzrost indeksu Nikkei 225 o 6,1%. Zadyszki natomiast dostały natomiast indeksy w Chinach, ze względu na obawy o spowolnienie popytu wewnętrznego, w ujęciu miesięcznym indeks Shaghai Composite stracił 0,98%. Bardzo dobrze na tym tle wyglądała sytuacja na Wall Street, indeks S&P500 w rekordowym wrześniu zyskał 8,8%,

jeszcze lepiej prezentował się sektor technologiczny, indeks Nasdaq urósł o blisko 12%. Apetyt na ryzyko sprawił, że w ubiegłym miesiącu inwestorzy lokowali swoje środki m.in. w Ameryce Południowej, co było dobrą decyzją po wzroście indeksu Bovespa o 6,5% we wrześniu. Zbliżone wzrosty osiągnęły indeksy europejskie, niemiecki DAX30 zyskał 5,1%, francuski CAC40 urósł o 6,4%, a londyński FTSE 100 zwiększył o 6,1%. Bardzo dobrze na tle innych rynków we wrześniu wypadła GPW. Indeks WIG w skali całego miesiąca zyskał 7,1%, w przypadku indeksu dużych spółek wzrost ten wyniósł aż 7,6%. Zainteresowanie naszą giełdą zaowocowało osiągnięciem kwietniowych szczytów przez wskaźnik dużych spółek. Indeks mWIG40 zyskał 5,6%, a sWIG80 urósł o 2,4%. Po rekordowym wrześniu nasuwa się pytanie, gdzie podążą rynki w październiku, który statystycznie jest kiepskim

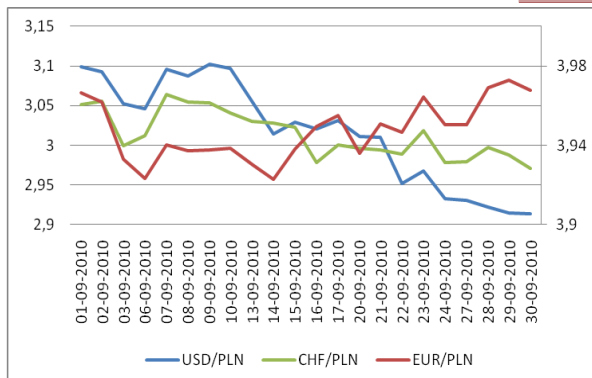
miesiącem na giełdach. Z drugiej jednak strony udany wrzesień na ogół zwiastował dobry ostatni kwartał, więc są szanse na kontynuowanie zwykły również w kolejnym miesiącu.



## INWESTYCJE

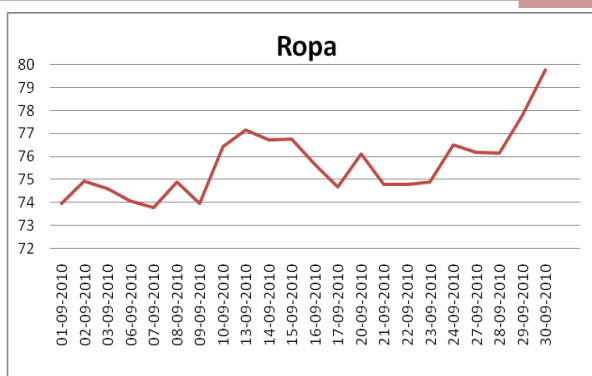
### WALUTY

Wrzesień w przeciwieństwie do sierpnia upłynął pod znakiem zdecydowanego umocnienia złotego względem franka szwajcarskiego i dolara. Dobre dane z naszej gospodarki, a także rosnący apetyt inwestorów na ryzyko sprawił, że nasza waluta w ujęciu miesięcznym zyskała względem franka blisko 1,5%, kurs CHF/PLN na koniec miesiąca wyniósł 2,9707 zł. W stosunku do dolara złoty zyskał 6%, a kurs USD/PLN w końcówce sierpnia oscylował w okolicy 2,91 zł. Kosmetycznie w stosunku do naszej waluty zyskało euro, kurs EUR/PLN wzrósł o 0,03% i znalazł się na poziomie 3,96 -3,97zł. Można oczekiwać, że złoty październiku będzie kontynuował proces umacniania względem innych walut.



### SUROWCE

We wrześniu bardzo dobrze prezentowała się sytuacja rynków surowcowych. Słabnący dolar napędzał wzrost szczególnie cen miedzi, która w skali całego miesiąca podrożała o ponad 8,4%. Cena baryłki ropy podrożała blisko o 8% i pod koniec września kosztowała blisko 80 dolarów. Podobnie jak w poprzednich miesiącach zawirowania na rynkach finansowych sprzyjały zachowaniu złota, którego cena urosła o prawie 5% i osiągnęła poziom 1308 dolarów za uncję. Wszystko wskazuje na to, że w październiku powinniśmy obserwować kolejne nowe rekordowe ceny wszystkich surowców.



## Ranking funduszy inwestycyjnych

Wrzesień okazał się bardzo udanym miesiącem na rynku funduszy inwestycyjnych. Stopy zwrotu wielu z nich okazały się dwucyfrowe. Zdecydowanym liderem były fundusze Superfund TFI, które zajęły wszystkie miejsca w czołówce.

Fundusze akcji	Fundusze obligacji	Fundusze rynku pieniężnego
Superfund C (+17,51%)	BPH Obligacji Europy Wschodzącej USD (+7,89%)	Aviva Investors Papierów Nieskarbowych (+1,02%)
Superfund Trend Bis Powiązany (+16,96%)	Pioneer Obligacji Dolarowych Plus (+6,36%)	Idea Premium (+0,62%)
Superfund Trend Podstawowy (+16,28%)	Amplico Obligacji Światowych USD (+3,56%)	UniKorona Pieniężny (0,45%)

Najlepszy z nich Superfund C, w ciągu miesiąca uzyskał stopę zwrotu na poziomie 17,5%. Są to fundusze managed futures, czyli fundusze inwestujące wystandaryzowane kontrakty terminowe. Ich cechą jest to, że bazują na automatycznych systemach transakcyjnych, w przeciwieństwie do funduszy klasycznych. Bardzo dobre wyniki uzyskały fundusze obligacji rozliczane w dolarach, jednak należy pamiętać o osłabieniu dolara wobec złotego, które wyniosło blisko 6%. W przyszłym miesiącu oczekuję dalszego wzrostu indeksów na giełdach, co powinno przynieść co najmniej kilkuprocentowy wzrost jednostek funduszy inwestycyjnych.

**Maciej Dyja**  
analityk produktów inwestycyjnych  
Domu Kredytowego Notus S.A.



**Dom Kredytowy Notus S.A.** należy do „wielkiej trójki” firm doradztwa finansowego w Polsce. Firma działa od marca 2004 roku. Obecnie dysponuje zespołem ponad 300 doradców finansowych, którzy obsługują Klientów w 25 oddziałach znajdujących się w największych miastach w kraju. Misją firmy jest niezależne doradztwo w wyborze najlepszej oferty z szerokiej palety produktów finansowych, z uwzględnieniem przede wszystkim potrzeb i oczekiwań Klienta. DK Notus jest członkiem Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych oraz Związku Firm Doradztwa Finansowego. Więcej informacji o firmie na stronie [www.domkredytowy.pl](http://www.domkredytowy.pl)

***Dom Kredytowy NOTUS S.A.***

*ul. Marszałkowska 76*

*00-517 Warszawa*

*tel. (+48 22) 59 63 963, fax (+48 22) 59 63 990*

*NIP: 525-228-65-47, kapitał akcyjny: 500 000 PLN*

*Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS: 0000324689*

---