



# Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl  
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM  
Październik 2012

## redNet Property Group Sp. z o.o.

z siedzibą przy  
ul. Dywizjonu 303 nr 129 B  
01-470 Warszawa  
NIP 632-17-99-435, o kapitale zakładowym 57.500 PLN,  
wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez  
Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XIII Wydział  
Gospodarczy, nr 0000043992

Prezes: Robert Chojnacki  
Wiceprezes: Michał Kosyrz

Wszelkie dane i materiały zawarte na stronie internetowej redNet Consulting chronione są prawem autorskim. Wykorzystanie do publikacji (w całości lub w części) danych i materiałów zamieszczonych na stronie wymaga wcześniejszej zgody redNet Consulting. Rozpowszechnianie i wykorzystywanie danych oraz materiałów zawartych na stronie możliwe jest wyłącznie z podaniem redNet Consulting jako źródła informacji. Dozwolone jest ładowanie, wyświetlanie, kopiowanie i przekazywanie materiałów innym osobom – wyłącznie w zakresie dozwolonego użytku osobistego i pod warunkiem, że materiały nie są modyfikowane. redNet Consulting nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody wynikające z korzystania ze strony, a w szczególności za szkody wynikające z interpretacji i/lub wykorzystania danych i materiałów dostępnych na stronie oraz za jakiegokolwiek straty spowodowane stosowaniem tych materiałów czy danych.

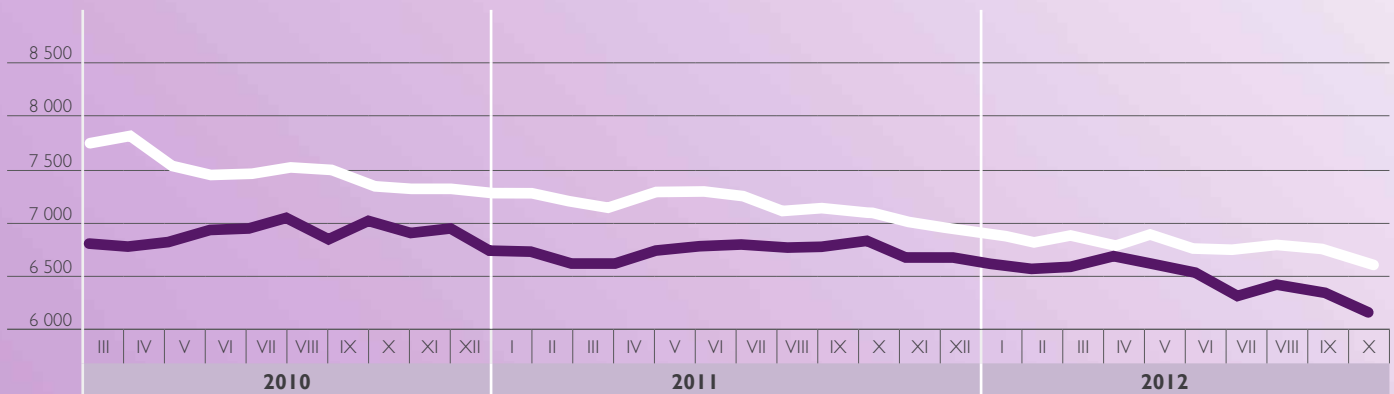
## Rynek mieszkaniowy – październik 2012

Wskaźniki ekonomiczne za III kwartał br. i początek IV kwartału potwierdzają spadkowe tempo wzrostu polskiej gospodarki. W Polsce we wrześniu nastąpił spadek produkcji przemysłowej oraz sprzedaży detalicznej (w ujęciu realnym), a także pogłębił się spadek produkcji budowlano-montażowej. Ponadto dane o aktywności gospodarczej były gorsze od oczekiwań i potwierdziły dalsze osłabienie koniunktury. Według RPP dane z rynku pracy sygnalizują brak presji płacowej oraz prawdopodobne dalsze osłabienie popytu ze strony sektora prywatnego. Wskazuje na to również dalsze pogarszanie się większości wskaźników koniunktury. We wrześniu inflacja wyniosła 3,8 proc., pozostając powyżej celu inflacyjnego NBP (2,5 proc.). Równocześnie nadal obniżała się inflacja bazowa oraz dynamika cen produkcji, co potwierdza obniżanie się presji popytowej. W ostatnich miesiącach obniżyły się również oczekiwania inflacyjne gospodarstw domowych i przedsiębiorstw.

W związku z powyższym, na początku IV kwartału nastąpiło obniżenie stóp procentowych o 25 pb. (listopad).

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach w Polsce na koniec października 2012 roku osiągnęła poziom 6 550 PLN/mkw. brutto i była o 1% niższa od cen odnotowanych w poprzednim miesiącu. Głównym powodem stałego spadku średniej ceny ofertowej jest wprowadzanie do oferty dużej liczby tanich projektów z segmentu popularnego oraz dalsze obniżki cen mieszkań długo eksponowanych już na rynku.

Średnia cena mieszkań sprzedanych, która w ciągu całego 2011 roku utrzymywała się na stosunkowo stabilnym poziomie, a od kwietnia 2012 roku zaczęła spadać, w sierpniu odwróciła swoją tendencję. Jednakże już od września obserwowany był dalszy spadek średniej ceny mieszkań sprzedanych i w październiku 2012 wartość ta osiągnęła poziom 6 245 PLN/mkw. brutto i była niższa o 2,5% względem poprzedniego miesiąca.



ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA  
W SIĘDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI  
ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofer.pl

Legenda:

- Cena oferty mieszkań – średnia, ofertowa cena metra kwadratowego wszystkich mieszkań w projektach deweloperskich wystawionych do sprzedaży wg stanu z 29 dnia każdego miesiąca
- Cena mieszkań sprzedanych – średnia cena metra kwadratowego mieszkań sprzedanych w okresie ostatnich 3 miesięcy

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		cena mieszkań sprzedanych/cena oferty	
	IX	X	IX	X	IX	X
Katowice	4 729	4 694	4 809	4 617	1,69%	-1,64%
Kraków	6 394	6 415	6 139	6 204	-3,98%	-3,28%
Łódź	4 866	4 879	4 737	4 750	-2,66%	-2,65%
Poznań	6 176	6 121	5 995	5 992	-2,93%	-2,11%
Gdańsk	5 714	5 568	5 352	5 354	-6,35%	-3,84%
Warszawa	7 574	7 587	7 377	7 261	-2,60%	-4,30%
Wrocław	6 360	6 066	6 018	5 968	-5,38%	-1,61%
aglomeracja warszawska	7 273	7 282	7 083	6 944	-2,60%	-4,65%
aglomeracja trójmiejska	5 673	5 414	5 400	5 303	-4,83%	-2,04%
aglomeracja śląska	4 463	4 479	4 424	4 336	-0,87%	-3,19%
<b>średnia dla siedmiu aglomeracji</b>	<b>6 619</b>	<b>6 550</b>	<b>6 408</b>	<b>6 245</b>	<b>-3,18%</b>	<b>-4,66%</b>

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofert.pl

We wszystkich badanych miastach średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych osiągnęła wartości niższe, niż średnia cena ofertowa mieszkań dostępnych na rynku. Najwyższe rozbieżności cenowe zanotowano w Warszawie (-4,30%) i aglomeracji warszawskiej (-4,65%), co może wynikać z faktu wykorzystywania ostatnich miesięcy funkcjonowania programu „Rodzina na Swoim” i wykupu tańszych mieszkań kwalifikujących się cenowo do programu, a także ze względu na występowanie w ofercie sporej puli mieszkań segmentu popularnego.

Spore różnice (na poziomie ponad 3%) notowano w Krakowie (-3,28%), Gdańsku (-3,84%), a także aglomeracji śląskiej (-3,19%). W pozostałych analizowanych lokalizacjach dysproporcje pomię-

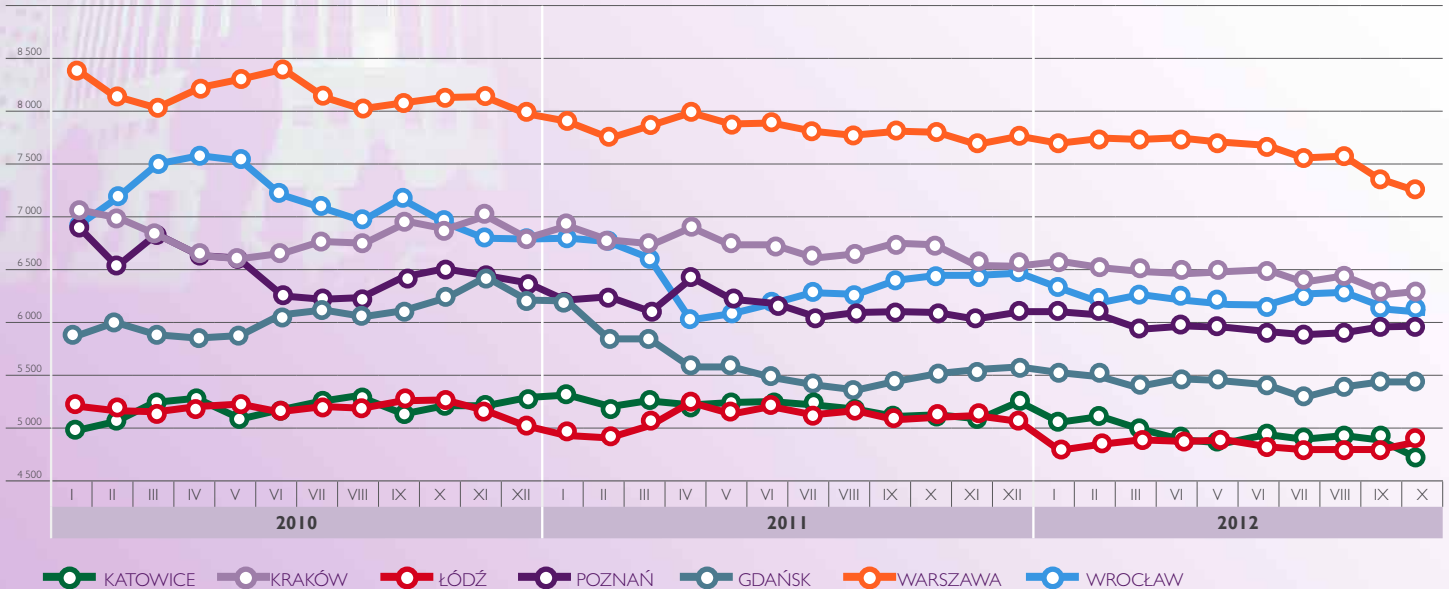
dzy średnią ceną mieszkań sprzedanych, a oferowanych były już znacznie niższe, nieprzekraczające 2,7%.

W październiku w stosunku do poprzedniego miesiąca widoczny był spadek cen zarówno ofertowych, jak i średnich cen mieszkań sprzedanych.

Spadek średnich cen mieszkań sprzedanych był znacznie większy i dla siedmiu aglomeracji osiągnął wartość - 2,55%. Największe spadki średnich cen mieszkań sprzedanych notowano w Katowicach (4,00%). W pozostałych miastach spadki nie przekraczały 2%. Wzrosty średnich cen mieszkań sprzedanych notowano jedynie w Krakowie (1,05%) oraz niewielkie w Łodzi (0,28%) i Gdańsku (0,04%).

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		zmiana ceny oferty mieszkań październik /wrzesień	zmiana ceny mieszkań sprzedanych październik /wrzesień
	IX	X	IX	X		
Katowice	4 729	4 694	4 809	4 617	-0,74%	-4,00%
Kraków	6 394	6 415	6 139	6 204	0,32%	1,05%
Łódź	4 866	4 879	4 737	4 750	0,27%	0,28%
Poznań	6 176	6 121	5 995	5 992	-0,89%	-0,05%
Gdańsk	5 714	5 568	5 352	5 354	-2,64%	0,04%
Warszawa	7 574	7 587	7 377	7 261	0,17%	-1,58%
Wrocław	6 360	6 066	6 018	5 968	-4,85%	-0,82%
aglomeracja warszawska	7 273	7 282	7 083	6 944	0,14%	-1,96%
aglomeracja trójmiejska	5 673	5 414	5 400	5 303	-4,79%	-1,78%
aglomeracja śląska	4 463	4 479	4 424	4 336	0,36%	-1,98%
<b>średnia dla siedmiu aglomeracji</b>	<b>6 619</b>	<b>6 550</b>	<b>6 408</b>	<b>6 245</b>	<b>-1,05%</b>	<b>-2,55%</b>

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofert.pl



ŚREDNIA OFERTOWA CENA MIESZKAŃ SPRZEDANYCH  
ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofer.pl

Odnośnie cen mieszkań pozostających w ofercie największy spadek widoczny był we Wrocławiu (-4,85%) i aglomeracji trójmiejskiej (-4,79%). Niewielkie, mniej niż 1% wzrosty średnich cen ofertowych notowano w Krakowie, Łodzi, Warszawie, aglomeracji warszawskiej i śląskiej.

Na wykresie zaprezentowano poziom cen mieszkań sprzedanych w siedmiu głównych miastach Polski. Jak widać, Warszawa mocno wyróżnia się na tle pozostałych miast. Średnia cena mieszkań

sprzedanych w stolicy kształtuje się aktualnie na poziomie 7 261 PLN/mkw. Dla Krakowa średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych wynosiła w październiku 6 204 PLN/mkw., zaś w pozostałych miastach średni poziom cen nie przekraczał 6 000 PLN/mkw. i wynosił odpowiednio 5 992 PLN/mkw. w Poznaniu, 5 968 PLN/mkw. we Wrocławiu i 5 354 PLN/mkw. w Gdańsku. Najniższe średnie ceny notowano w Katowicach 4 617 PLN/mkw. i Łodzi 4 750 PLN/mkw.

## Kilka słów o... PRZYSZŁOŚCI RYNKU MIESZKANIOWEGO W POLSCE

KONFERENCJA: „RYNEK MIESZKANIOWY W LATACH 2012-2022. CZY CZEKA NAS STRACONA DEKADA?”

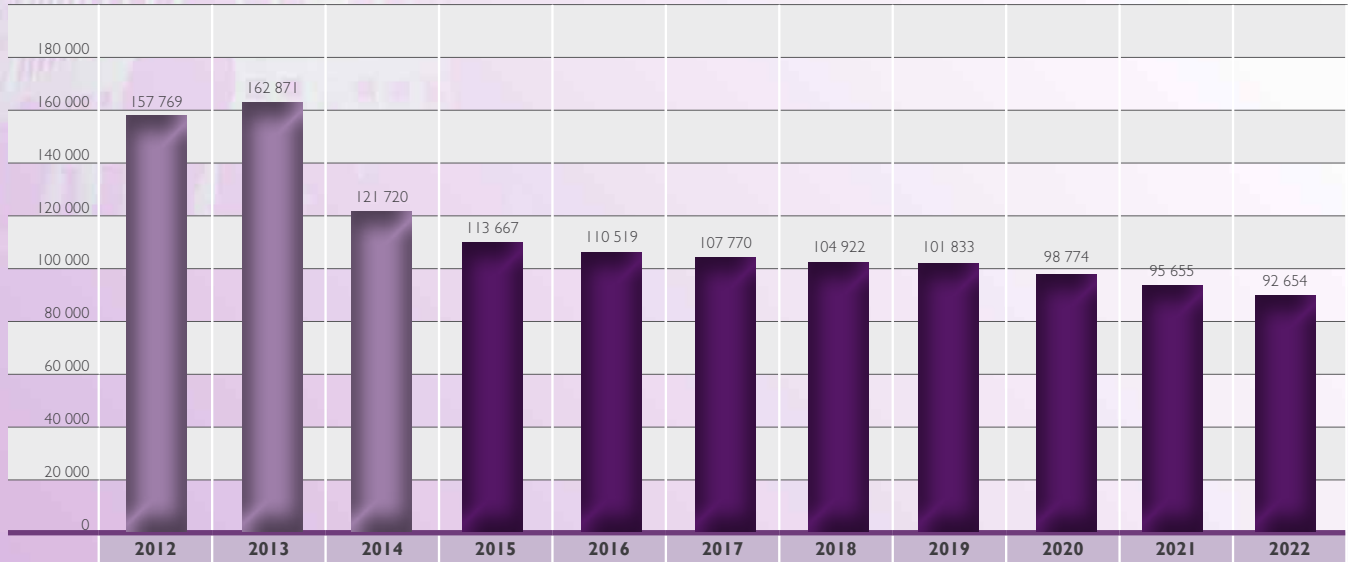
Podczas organizowanej przed redNet Property Group 15 listopada 2012 konferencji „Rynek mieszkaniowy w latach 2012-2022. Czy czeka nas stracona dekada?” prezes Robert Chojnacki zaprezentował szacunki poziomu deficytu mieszkaniowego w Polsce oraz przedstawił prognozę sytuacji na rynku mieszkaniowym Polski na najbliższe lata.

Z wyliczeń analityków wynika, iż do roku 2018 zniknie w Polsce problem deficytu mieszkaniowego.

Taka prognoza jest wynikiem analizy przede wszystkim danych GUS dotyczących demografii i budownictwa.

Obserwując sytuację na rynku mieszkaniowym prognozowany jest spadek liczby mieszkań oddawanych do użytkowania. Przyszły rok będzie ostatnim w tej dekadzie rokiem wzrostu liczby mieszkań oddawanych do użytku (blisko 162,9 tys.). W następnych latach nowych inwestycji ma być coraz mniej. W 2022 r. powstałoby niespełna 93 tys. mieszkań.

SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM  
PAŹDZIERNIK 2012

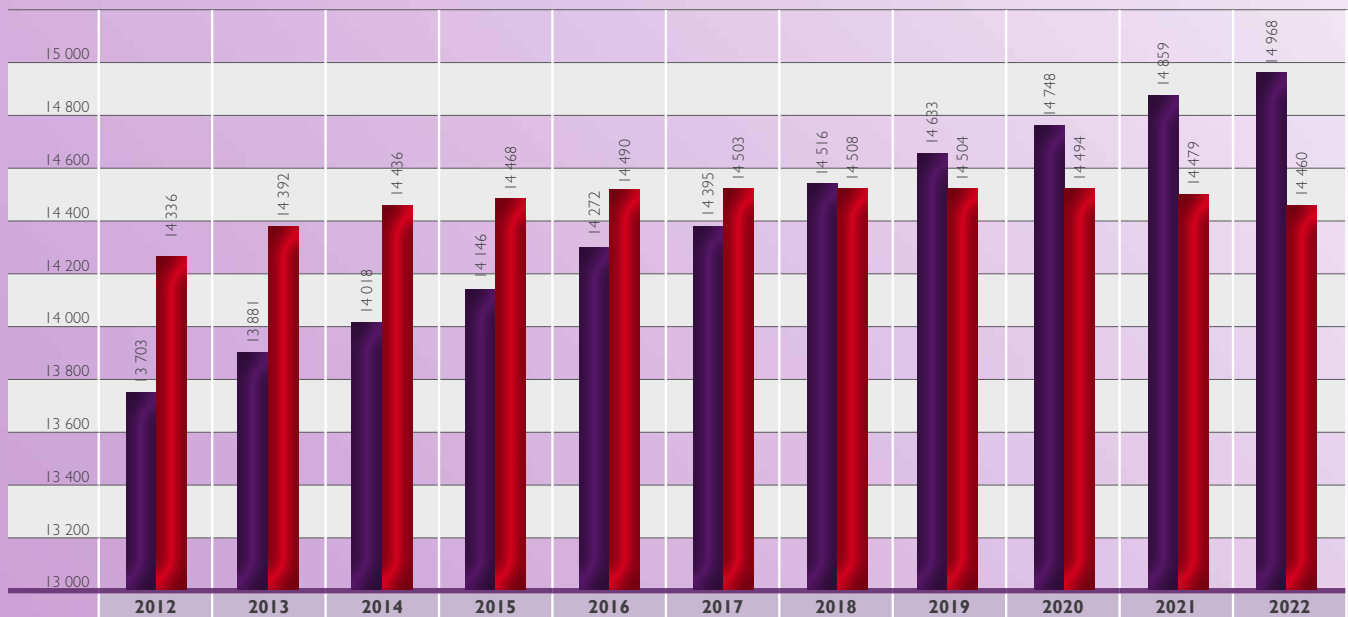


PROGNOZA LICZBY MIESZKAŃ ODDANYCH W POLSCE W LATACH 2012 – 2022

ŹRÓDŁO: redNet Property Group na podstawie danych GUS

Zestawiając prognozowaną liczbę zasobów mieszkaniowych z liczbą gospodarstw domowych widoczna jest stale narastająca różnica pomiędzy tymi wartościami. Wyraźny jest przyrost zasobów mieszkaniowych, przy jednoczesnym spadku liczby gospodarstw domowych.

W oparciu o Narodowy Spis Powszechny 2011 ustalono zatem, iż w tym roku w Polsce będzie ponad 13,7 mln mieszkań. Liczbę gospodarstw domowych GUS szacuje zaś na ponad 14,6 mln. Zatem ok. 900 tys. statystycznych rodzin nie posiada samodzielnego lokum.



■ zasoby mieszkaniowe

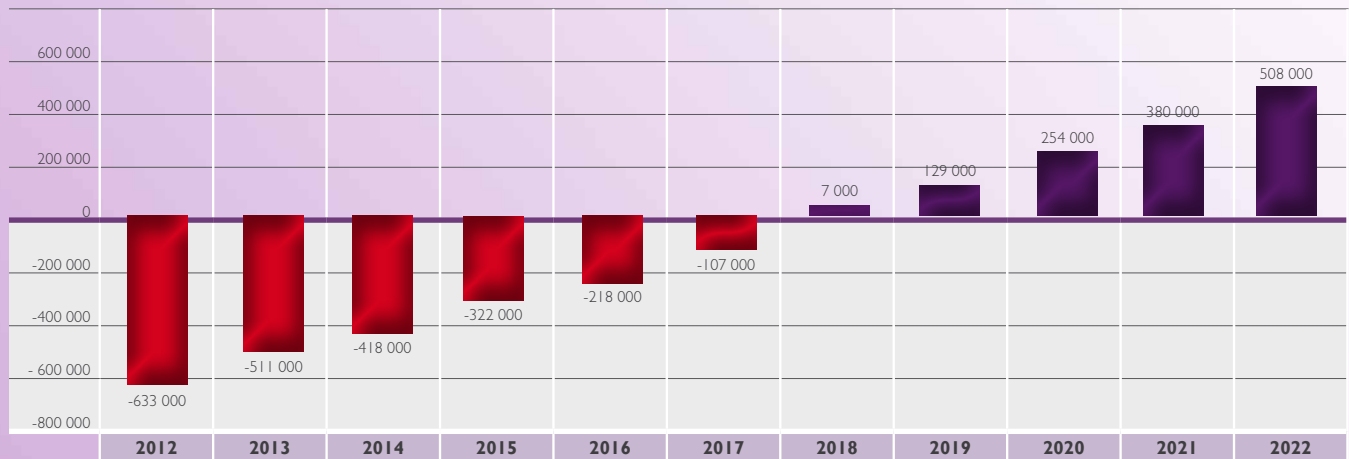
■ liczba gospodarstw domowych

PROGNOZA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH ORAZ LICZBY GOSPODARSTW DOMOWYCH W POLSCE W LATACH 2012 – 2022

ŹRÓDŁO: redNet Property Group na podstawie danych GUS

Dodatkowo, ze względu na wysoki poziom emigracji zwrócono uwagę na zasadność podawania dwu stanów ludności — jak od ubiegłego roku podaje GUS w podziale na ludność : rezydującą, który uwzględnia ruchy migracyjne oraz faktyczną). Analitycy redNet oceniają więc, że deficyt wynosi nieco ponad 600 tys. mieszkań.

Wynika stąd, iż od 2018 r. po raz pierwszy pojawi się nadwyżka mieszkań, która za dziesięć lat przekroczy pół miliona lokali.



PROGNOZA DEFICYTU MIESZKANIOWEGO W POLSCE W LATACH 2012 – 2022

ŹRÓDŁO: redNet Property Group na podstawie danych GUS

## Przykładowe analizy, jakie możemy dla Ciebie przygotować:

### Monitoring Rynku

Daje użyteczną wiedzę na temat aktualnej i prognozowanej sytuacji rynkowej. Dzięki danym na temat liczby nowych mieszkań wprowadzonych do sprzedaży oraz sprzedanych lokali, z łatwością dostrzegą Państwo luki na rynku oraz będą mieli rzetelną wiedzę na temat chłonności rynku. Monitoring rynku prowadzony jest obecnie dla Warszawy, Krakowa, Łodzi, Trójmiasta, Poznania, Wrocławia, Katowic, Szczecina i Olsztyna z podziałem na dzielnice, inwestycje oraz standardy mieszkań (autorski podział).

### Przegląd Konkurencji

Niezwykle pomocne i praktyczne opracowanie przy tworzeniu projektu. Pozwala w łatwy i przejrzysty sposób zapoznać się z dokładną liczbą i ceną mieszkań w inwestycjach konkurencyjnych. Opracowanie pozwoli zapoznać się z lokalnym rynkiem oraz ocenić jaką pozycję posiada Państwa inwestycja wśród bezpośredniej konkurencji.

### Analiza preferencji nabywców

Opracowanie dzięki temu, że dokładnie pokazuje kim są nabywcy oraz jakich mieszkań poszukują, pomoże Państwu poznać klienta docelowego. Efektem będzie najbardziej właściwe dopasowanie oferty do oczekiwań nabywców.

### Dekompozycja cen mieszkań

Opracowanie to pozwala ustalić najwłaściwszą cenę sprzedawanych przez Państwa mieszkań. Dzięki tej analizie mieszkania sprzedawane będą w możliwie najwyższych cenach przy zachowaniu odpowiedniego tempa sprzedaży; pozwoli to Państwu na zmaksymalizowanie osiąganych zysków.

### Współpraca z architektami

Usługa ta polega na przekazaniu architektom wytycznych odnośnie rozwiązań architektonicznych, przestrzennych oraz preferowanych przez nabywców rozkładów. Dzięki naszej wiedzy będą mieli Państwo udany projekt, który dzięki dopasowaniu do potrzeb rynku charakteryzować się będzie wysokim tempem sprzedaży.

### Biznesplany

Niezbędne opracowanie do uzyskania finansowania. Jesteśmy wyspecjalizowani i doświadczeni w tworzeniu biznesplanów dla branży deweloperskiej. W tworzonych analizach bierzemy pod uwagę wszelkie uwarunkowania, jakimi charakteryzuje się rynek nieruchomości.

Dzięki temu, że działamy w ramach redNet Property Group jako jedyni w Polsce jesteśmy w stanie uczestniczyć we wszystkich etapach procesu inwestycyjnego od zaplanowania inwestycji, pozyskania finansowania oraz gruntu poprzez sprzedaż inwestycji, kończąc na zarządzaniu nieruchomością. Tym samym jako jedyni jesteśmy w stanie zapewnić kompleksową obsługę realizowanej inwestycji.

