



# Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl  
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM  
Sierpień 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

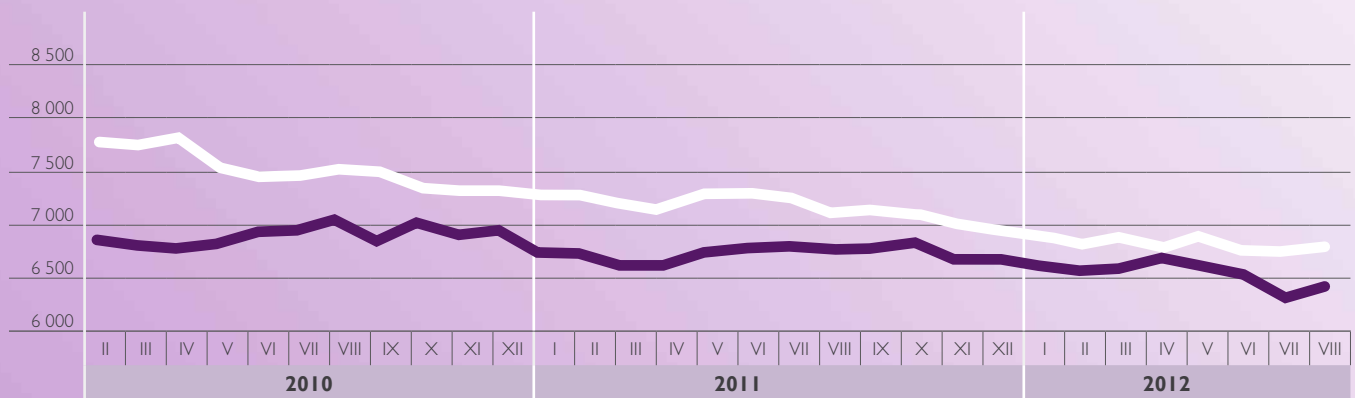
Prezes: Robert Chojnacki  
Wiceprezes: Michał Kosyrz

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 – sierpień 2012

Wskaźniki ekonomiczne za dwa pierwsze miesiące III kwartału br. potwierdzają spadkowe tempo wzrostu polskiej gospodarki. Wyraźnie zwalniają zarówno konsumpcja, inwestycje, jak i najważniejsza z punktu widzenia stóp procentowych stopa inflacji, która na koniec sierpnia osiągnęła poziom 3,8 proc. wobec 4,0 proc. w lipcu br. Poziom inflacji konsumenckiej nadal jest wyższy niż cel inflacyjny Narodowego Banku Polskiego (2,5 proc.), jednakże towarzyszy mu wyraźny spadek inflacji bazowej, która dla banku centralnego stanowi bardziej istotny wskaźnik z punktu widzenia popytu. Na koniec sierpnia wzrosła ona o 2,1 proc. wobec analogicznego okresu minionego roku. W związku z powyższym, według opinii ekonomistów, na początku IV kwartału należy spodziewać się dłużej wyczekiwanego obniżenia stóp procentowych.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach w Polsce na koniec sierpnia 2012 roku osiągnęła poziom 6 662 PLN/mkw. brutto i była o 0,2% 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. Względem poprzedniego miesiąca wzrosła o 1,2% i osiągnęła poziom 6 473 PLN/mkw. brutto.



**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	
	VII	VIII	VII	VIII	VII	VIII
Katowice	4 769	4 755	4 872	4 883	2,2%	2,7%
Kraków	6 359	6 369	6 216	6 320	-2,2%	-0,8%
Łódź	4 897	4 942	4 731	4 730	-3,4%	-4,3%
Poznań	6 191	6 133	5 851	5 878	-5,5%	-4,2%
Gdańsk	6 187	5 998	5 134	5 300	-17,0%	-11,6%
Warszawa	7 592	7 570	7 518	7 540	-1,0%	-0,4%
Wrocław	6 499	6 485	6 106	6 143	-6,0%	-5,3%
aglomeracja warszawska	7 274	7 269	7 170	7 204	-1,4%	-0,9%
aglomeracja trójmiejska	6 113	5 876	5 235	5 386	-14,4%	-8,3%
aglomeracja śląska	4 426	4 406	4 452	4 569	0,6%	3,7%
<b>średnia dla siedmiu aglomeracji</b>	<b>6 674</b>	<b>6 662</b>	<b>6 399</b>	<b>6 473</b>	<b>-4,1%</b>	<b>-2,8%</b>

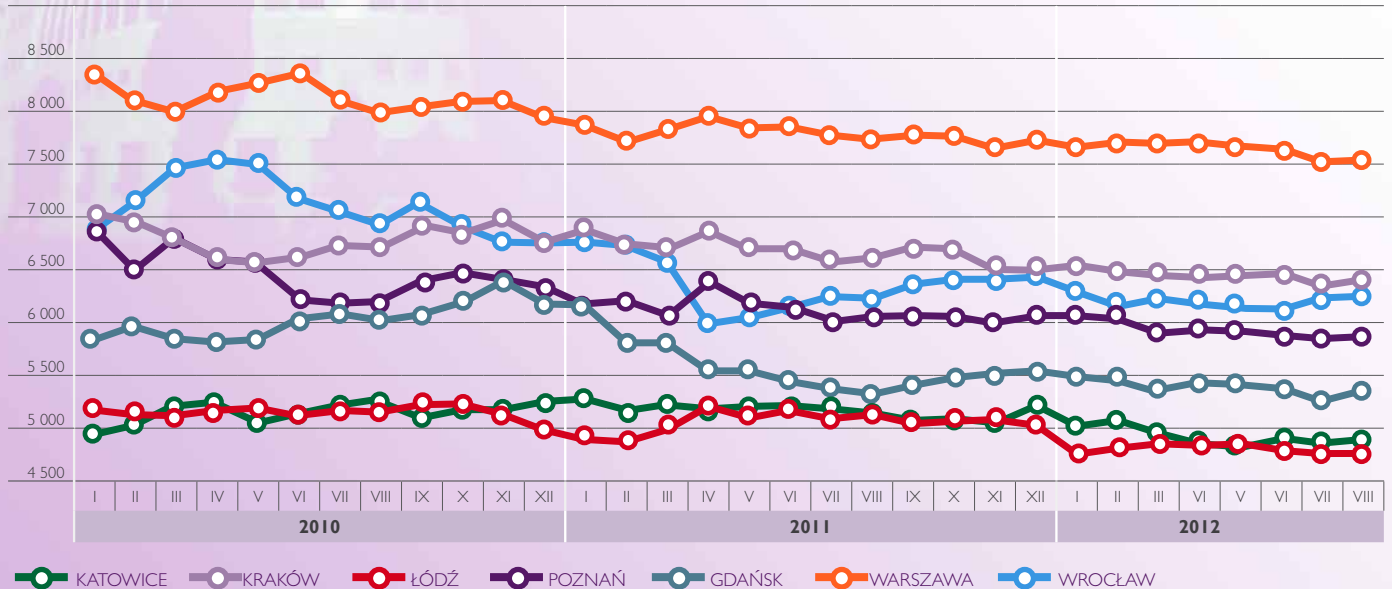
ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofer.t.pl

W większości analizowanych miast średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych osiągnęła wartości niższe, niż średnia cena ofertowa mieszkań dostępnych na rynku. Wyjątek ponownie stanowiły Katowice wraz z całą aglomeracją śląską. Najwyższe rozbieżności cenowe zanotowano w Gdańsku (-11,6%) i aglomeracji trójmiejskiej (-8,3%), co wynika z obecności w ofercie drogich lokali zlokalizowanych w obrębie pasa nadmorskiego, które znacznie wolniej znajdują nabywców w stosunku do mieszkań z segmentu popularnego. Warto jednak zauważyć, że w Gdańsku w minionym

miesiącu notowano największe zmiany w poziomie cen; najbardziej wzrosła zarówno średnia cena mieszkań sprzedanych (+3,2%), jak i spadła średnia cena ofertowa (-3,1%). W związku z powyższym nożyce cenowe mocno się zawężyły. Spore różnice (na poziomie 4-5%) ponownie notowano w Poznaniu i Wrocławiu, a także w Łodzi. W pozostałych analizowanych lokalizacjach dysproporcje pomiędzy średnią ceną mieszkań sprzedanych, a oferowanych były już znacznie niższe, nieprzekraczające 2,7%.

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		zmiana ceny oferty mieszkań sierpień/lipiec	zmiana ceny mieszkań sprzedanych sierpień/lipiec
	VII	VIII	VII	VIII		
Katowice	4 769	4 755	4 872	4 883	-0,3%	0,2%
Kraków	6 359	6 369	6 216	6 320	0,2%	1,7%
Łódź	4 897	4 942	4 731	4 730	0,9%	0,0%
Poznań	6 191	6 133	5 851	5 878	-0,9%	0,5%
Gdańsk	6 187	5 998	5 134	5 300	-3,1%	3,2%
Warszawa	7 592	7 570	7 518	7 540	-0,3%	0,3%
Wrocław	6 499	6 485	6 106	6 143	-0,2%	0,6%
aglomeracja warszawska	7 274	7 269	7 170	7 204	-0,1%	0,5%
aglomeracja trójmiejska	6 113	5 876	5 235	5 386	-3,9%	2,9%
aglomeracja śląska	4 426	4 406	4 452	4 569	-0,5%	2,6%
<b>średnia dla siedmiu aglomeracji</b>	<b>6 674</b>	<b>6 662</b>	<b>6 399</b>	<b>6 473</b>	<b>-0,2%</b>	<b>1,2%</b>

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofer.t.pl



#### ŚREDNIA OFERTOWA CENA MIESZKAŃ SPRZEDANYCH

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofer.pl

W sierpniu dalszemu spadkowi średnich cen ofertowych towarzyszył wzrost średnich cen mieszkań sprzedanych. W największym stopniu dotyczyło to Gdańska, w którym sprzedawały się mieszkania średnio o 3,2% droższe niż w ubiegłym miesiącu, a także aglomeracji trójmiejskiej (+2,9%), aglomeracji śląskiej (+2,6%) oraz Krakowie (1,7%). W pozostałych lokalizacjach wzrost średniej ceny mieszkań sprzedanych nie przekraczał 1,0%. Ogółem dla 7 aglomeracji odnotowano wzrost średniej ceny ofertowej mieszkań sprzedanych o 1,2%.

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 7 540 PLN/mkw. W Krakowie, Poznaniu i Wrocławiu ceny mkw. plasują się bliżej 6 000 PLN; (od 5 878 PLN w Poznaniu do 6 320 PLN/mkw. w Krakowie). W pozostałych miastach mieszkania sprzedają się średnio w cenach niższych niż 5 500 PLN/mkw., a w Łodzi i Katowicach nie przekraczają 5 000 PLN/mkw.

## Kilka słów o... TERENACH POPRZEMYSŁOWYCH NA WARSZAWSKIEJ WOLI

Warszawska Wola, dzielnica położona w bezpośrednim sąsiedztwie centrum Warszawy, jeszcze do niedawna przemysłowa i zaniedbana, przechodzi od kilku lat dynamiczne zmiany. Pod względem powierzchni zajmuje 12. miejsce spośród wszystkich osiemnastu dzielnic stolicy, podczas gdy udział jej oferty na warszawskim rynku pierwotnym waha się w ostatnich latach od 9,7% do 15,3%. Na koniec II kwartału Wola, pod względem podaży,

zajęła 2. miejsce, tuż za Białoleką. Wysoki poziom oferty wynika z rekordowej liczby nowych mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w okresie I – VIII 2012 roku. Nowe projekty realizowane są głównie na przemysłowych gruntach przeznaczonych w planach zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. W omawianym przypadku są to tereny pokolejowe, położone przy ulicy Jana Kazimierza, w pobliżu Dworca Zachodniego. To właśnie tutaj zlokalizowane jest blisko 50% wszystkich miesz-

kań oferowanych aktualnie na Woli oraz aż 70% nowowprowadzonej oferty. Na poniższej mapie oznaczono lokalizację oraz liczbę jednostek wprowadzonych do sprzedaży na Woli w okresie styczeń – sierpień 2012.

Innymi przykładami intensywnego przekształcania terenów poprzemysłowych w atrakcyjnych lokalizacjach Warszawy jest Służewiec Przemysłowy oraz okolice ulicy Pszasnyskiej i Rydygiera na Żoliborzu. Żoliborz Przemysłowy, przekształcany obecnie przez deweloperów w mieszkaniowy, to teren na którym realizowane jest prawie 100% nowych mieszkań tej niewielkiej dzielnicy. Na chwilę obecną wiadomo, że powstanie tutaj co najmniej 2 600 nowych mieszkań, które wpłyną na 10% wzrost zasobów mieszkaniowych całej dzielnicy. I to nie koniec nowych inwestycji na tym obszarze; podaż gruntów jest wciąż wysoka i nie mniejsza niż ambicje i plany deweloperów.

Duża liczba nowych inwestycji skumulowanych na jednym obszarze wpływa korzystnie na zmianę jego wizerunku, szczególnie, jeśli do tej pory był to obszar poprzemysłowy, zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie centrum; czyli wizytówki miasta. Obecność takich terenów w strukturze miasta w radykalny sposób osłabia jego atrakcyjność, stanowiąc tym samym czynnik hamujący rozwój. Dlatego niezwykle istotna jest tutaj działalność deweloperska, która w cenny sposób przyczynia się do poprawy atrakcyjności takich obszarów. Nowoczesne osiedla powstające na poprzemysłowych obszarach Żoliborza, Służewca czy Woli oferują obecnie blisko 20% nowych mieszkań powstających na terenie Warszawy. Ich słabością jest jednak niski udział publicznych terenów zielonych i ogólnodostępnych usług społecznych.



**NOWA OFERTA MIESZKANIOWA NA WOLI, WPROWADZONA DO SPRZEDAŻY W OKRESIE I – VIII 2012 R.**  
ŹRÓDŁO: redNet Property Group, na podstawie mapy dostępnej w serwisie [www.arcgis.com](http://www.arcgis.com)

## 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.

