



# Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl  
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

LIPIEC 2010 r.

redNet Consulting Sp. z o.o.

SIEDZIBA SPÓŁKI  
Wiśniowy Business Park (Budynek C)  
ul. 1-go Sierpnia 6a  
02-134 Warszawa  
tel: (+48 22) 318 72 00  
fax: (+48 22) 318 72 53  
e-mail: consulting@rednetproperty.com  
www.rednetconsulting.pl  
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie,  
XIII Wydział Gospodarczy,  
KRS: 0000226990, NIP: 632-18-79-602,  
Kapitał zakładowy: 51 000 PLN  
ZARZĄD  
Prezes: Robert Chojnacki  
Wiceprezes: Marcin Gołębiowski



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 badawanie, 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 Lipiec 2010 r.

Miesiące wakacyjne – z oczywistych powodów zazwyczaj słabsze sprzedażowo niż wiosna i jesień – w ubiegłym roku obroniły się bardzo dobrymi wynikami. Wszystko wygląda na to, że w czasie obecnych ferii letnich osłabienie sprzedaży także będzie mniejsze niż znane nam z wcześniejszej historii.

Powodów jest kilka: od fundamentalnego ożywienia sprzedaży zaczynając, na nowościach podatkowych kończąc. Pierwsze to większy dostęp do kredytów, lepsze dopasowanie oferty do aktualnych potrzeb, pozytywny wpływ demografii, itp. Ostatnie, w szczególności zmiana stawki VAT z 7% na 8% dla mieszkań oraz z 22% na 23% dla miejsc postojowych, mogą być impulsem do przyspieszenia decyzji o zakupie, w szczególności na jesieni i w końcówce roku.

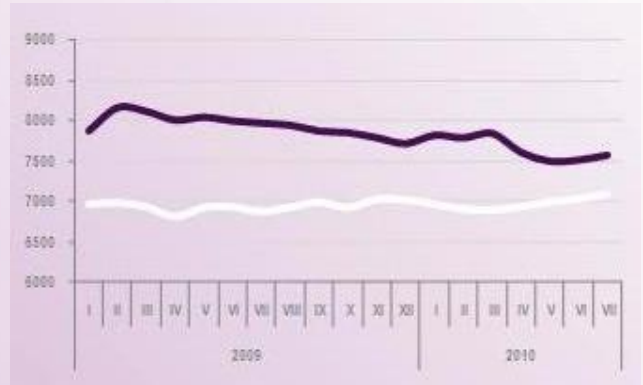
Stanie się tak pomimo, że taki wzrost podatku będzie miał znikomy wpływ na ostateczną cenę mieszkania, a większe zmiany determinować będą warunki czysto rynkowe. Jednak – nauczeni doświadczeniem – możemy spodziewać się wykorzystania zmian podatkowych w działaniach marketingowych realizowanych przez sprzedających mieszkania.

Tymczasem średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach Polski ukształtowała się na koniec lipca 2010 na poziomie 7 571 PLN/mkw. i była o 0,8% wyższa niż na koniec czerwca 2010. Wzrost wskaźnika jest wynikiem kontynuacji sprzedaży większej liczby mieszkań z segmentu popularnego. Dodatkowo – czego już dawno nie mogliśmy napisać – w niektórych z polskich miast rozpoczęto po kilka nowych inwestycji z segmentu średniego.

Dokładne odwzorowanie tych zmian widać w przypadku średniej ceny mieszkań sprzedanych – również w górę o 0,8%, do 7 096 PLN/mkw. Z danych źródłowych wyczytać można, że pomimo iż największy 'ruch' na rynku notowany jest wśród mieszkań z segmentu popularnego, to klienci akceptują cenę coraz wyższą. Czasem jest to mieszkanie bliżej centrum miasta, czasem lokal o lepszym standardzie.

Jest to tym bardziej istotne, że średnia cena mieszkań sprzedanych, czyli wskaźnik pokazujący faktyczną cenę akceptowaną na rynku, notuje nieustanny wzrost od kwietnia br. Kolejnym ważnym symptomem jest tak wyraźne przebicie poziomu 7 000 PLN/mkw., po raz pierwszy od kryzysu w 2008 roku. Średnio w Polsce mieszkania sprzedawały się w cenie oscylującej wokół

### ŚREDNIA CENA MIESZKANIA W SIEDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH



Źródło: redNet Consulting na podstawie danych z serwisu 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

7 000 PLN/mkw., jednak wybicie do kwoty prawie 7 100 PLN w lipcu świadczy wyraźnie o wzmocnieniu się pozycji kupujących. Jest to także wynik dużego i rosnącego zarazem udziału Warszawy w rynku mieszkaniowym w Polsce, jednak tendencja umocnienia popytu jest widoczna w całym kraju. Z punktu widzenia globalnej sytuacji w kraju, należy spodziewać się co najmniej utrzymania poziomu ceny mieszkań sprzedanych, które nawet z kosztowego punktu widzenia – budowane taniej nie będą.

Przyglądając się sytuacji na poszczególnych rynkach mieszkaniowych w tym miesiącu widoczna jest różnica in minus pomiędzy ceną średnią oferty a ceną mieszkań sprzedanych w każdym z analizowanych miast. Rozbieżności pomiędzy konkretnymi przypadkami są wciąż spore: od -3,6% w Katowicach, po -16,1% w Gdańsku. To miasto już od dawna przoduje w różnicy pomiędzy przeciętną ofertą deweloperów a tym, czego faktycznie potrzebują klienci – tym razem nawet bardziej niż w poprzednim miesiącu. Dwucyfrowe rozbieżności są także we Wrocławiu (-15,5%) oraz w Krakowie (-11,8%).

**SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM  
LIPIEC 2010**

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

Miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	<b>5 439</b>	<b>5 241</b>	<b>-3,6%</b>
Kraków	<b>7 665</b>	<b>6 763</b>	<b>-11,8%</b>
Łódź	<b>5 428</b>	<b>5 192</b>	<b>-4,4%</b>
Poznań	<b>6 641</b>	<b>6 236</b>	<b>-6,1%</b>
Gdańsk	<b>7 319</b>	<b>6 144</b>	<b>-16,1%</b>
Warszawa	<b>8 639</b>	<b>8 170</b>	<b>-5,4%</b>
Wrocław	<b>8 415</b>	<b>7 110</b>	<b>-15,5%</b>
aglomeracja warszawska	<b>8 107</b>	<b>7 742</b>	<b>-4,5%</b>
aglomeracja trójmiejska	<b>6 987</b>	<b>5 849</b>	<b>-16,3%</b>
aglomeracja śląska	<b>5 000</b>	<b>4 985</b>	<b>-0,3%</b>
średnia dla 7 aglomeracji	<b>7 571</b>	<b>7 096</b>	<b>-6,3%</b>

Najbardziej zrównoważonym rynkiem stały się Katowice, które zastąpiły miasto Poznań, gdzie uprzednio sprzedawały się nawet droższe lokale niż te, które średnio oferowali deweloperzy. Warszawa wciąż znajduje się w pierwszej trójce miast o najbardziej zrównoważonej relacji dwóch omawianych wskaźników.

Analizując poszczególne rynki, od razu zauważyć można wzrost średniej oferty we wszystkich miastach z wyjątkiem Poznania – jedynie tutaj oferta deweloperów obniżyła się średnio o 1%. Największy wzrost zanotowano w Krakowie – 2,5%, niewiele mniej we Wrocławiu – 2,2%. Praktycznie niezauważalna zmiana pojawiła się w Łodzi – 0,2%, nieco więcej w Katowicach – 0,4%. W tych mniejszych miastach większe wzrosty widoczne były w poprzednim miesiącu, jednocześnie jakiegokolwiek zmiany są tu łatwo ‘wykonalne’, ponieważ rynek jest stosunkowo płytki w porównaniu np. z Krakowem czy Trójmiastem.

Średnia cena mieszkań sprzedanych, kontynuując wzrost w skali całego kraju, obniżyła się jedynie w Warszawie (-2,9%) oraz Wrocławiu (-1,2%). Największy wzrost wskaźnika w stosunku do poprzedniego miesiąca zanotowały Katowice (2,2%), Kraków (1,6%) oraz Gdańsk (1,5%).

Miasto	zmiana ceny oferty mieszkań lipiec/czerwiec	zmiana ceny mieszkań sprzedanych lipiec/czerwiec
Katowice	<b>0,4%</b>	<b>2,2%</b>
Kraków	<b>2,5%</b>	<b>1,6%</b>
Łódź	<b>0,2%</b>	<b>0,7%</b>
Poznań	<b>-1,0%</b>	<b>0,1%</b>
Gdańsk	<b>1,5%</b>	<b>1,5%</b>
Warszawa	<b>0,1%</b>	<b>-2,9%</b>
Wrocław	<b>2,2%</b>	<b>-1,2%</b>
aglomeracja warszawska	<b>1,0%</b>	<b>-1,1%</b>
aglomeracja trójmiejska	<b>2,2%</b>	<b>2,4%</b>
aglomeracja śląska	<b>0,4%</b>	<b>-0,6%</b>
średnia dla 7 aglomeracji	<b>0,8%</b>	<b>0,8%</b>

Podczas wakacji, które kojarzą się z czasem wolnym, coraz większa grupa nabywców decyduje się na zakup mieszkania. Mniejszy ruch w biurach sprzedaży, większa uwaga sprzedawców skupiona na wakacyjnym kupującym, większy komfort podejmowania decyzji oraz coraz mniejsza wiara w tańsze zakupy w przyszłości – to wszystko może wpłynąć na kolejne wakacje z dobrym wynikiem sprzedażowym. Na rynek wchodzi wciąż sporo nowych projektów, jednak pewnym novum jest nieśmiało pojawianie się inwestycji o nieco wyższym standardzie w lesie przedsięwzięć o klasie podstawowej. Również klienci skłonni są akceptować coraz to wyższą cenę mieszkań, przez co rynek nabiera swoistego oddechu. Dlatego też należy spodziewać się także całkiem owocnych miesięcy jesiennych, szczególnie jeśli chodzi o płynność sprzedaży na polskim rynku mieszkaniowym.