



# Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl  
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

**MARZEC 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 Marzec 2010 r.

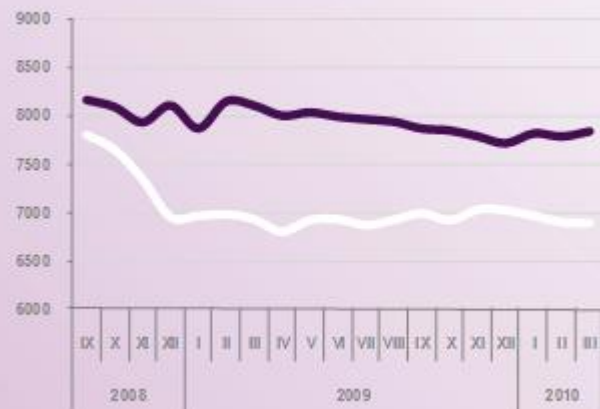
Ostatni miesiąc kwartału pozwala na pewne podsumowanie początku roku. Okres ten, z pozoru bardzo spokojny, był jednak bardzo ważny z punktu widzenia stabilności rynku mieszkaniowego w Polsce. Ruchy cenowe są bardzo spokojne i – chociaż nie dążą już zgodnie w kierunku równowagi – w żaden sposób nie wykazują wyraźnej chęci do spadków. Jest to szczególnie ważne w aspekcie tego, że mówimy tu o okresie zimowym, względnie najłagodniejszym na przestrzeni roku jeśli chodzi o sprzedaż i ogólnie pojętą siłę rynku. A właśnie sprzedaż w tym czasie pokazała siłę, co przełożyło się na mniejsze niż zazwyczaj osłabienie wyników sprzedaży mieszkań w poszczególnych miastach w tym najmniej aktywnym okresie.

Kupujących zachęca dodatkowo program Rodzina na Swoim, pokrywający coraz większy odsetek oferty dostępnej u deweloperów. Dodatkowo klienci, coraz bardziej świadomi swojego wyboru oraz swoich potrzeb, weryfikują wycenę oraz jakość oferty mieszkań i wybierają te najbardziej dopasowane do ich potrzeb. To właśnie dzięki temu, albo poprzez ten fakt średnia cena mieszkań sprzedanych wciąż delikatnie opada – wybierane są lokale najbardziej atrakcyjne, najkorzystniej wycenione.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach Polski ukształtowała się na koniec marca 2010 na poziomie 7 840 PLN/mkw. i była o 0,7% wyższa niż na koniec lutego 2010. Jej niewielki wzrost świadczy po pierwsze o wyprzedawaniu mieszkań najtańszych, co bezpośrednio wpływa na miary przeciętne, oraz – po drugie – o tym, że deweloperzy w całej swojej masie nie zamierzają obniżyć cen nowych ofert.

Średnia cena mieszkań sprzedanych w marcu 2010 wyniosła 6 894 PLN/mkw., co oznacza jej dalszy, minimalny spadek o około 0,2% w stosunku do poprzedniego miesiąca. Rozpiętość pomiędzy średnią ofertą a przeciętną ceną mieszkań sprzedanych wzrosła w marcu do 12,1%. Oznacza to, że kupowane są mieszkania średnio o ponad 12% tańsze niż przeciętnie oferuje rynek. Może to wynikać albo z większej świadomości klientów, bardziej racjonalnie wybierających oferty, albo z konieczności wynikającej z możliwości finansowych, które coraz lepiej, ale jeszcze nie w pełni są wspierane kredytami.

### ŚREDNIA CENA MIESZKANIA W SIEDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH



Źródło: redNet Consulting na podstawie danych z serwisu tabelaoferet.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 |
|---------------------------|----------------------|---------------------------|--|
| Katowice                  | <b>5490</b>          | <b>5224</b>               | <b>-4,8%</b>                           |
| Kraków                    | <b>7480</b>          | <b>6882</b>               | <b>-8,0%</b>                           |
| Łódź                      | <b>5650</b>          | <b>5145</b>               | <b>-8,9%</b>                           |
| Poznań                    | <b>6854</b>          | <b>6828</b>               | <b>-0,4%</b>                           |
| Gdańsk                    | <b>7646</b>          | <b>5863</b>               | <b>-23,3%</b>                          |
| Warszawa                  | <b>8731</b>          | <b>8039</b>               | <b>-7,9%</b>                           |
| Wrocław                   | <b>8279</b>          | <b>7516</b>               | <b>-9,2%</b>                           |
| aglomeracja warszawska    | <b>8303</b>          | <b>7330</b>               | <b>-11,7%</b>                          |
| aglomeracja trójmiejska   | <b>7241</b>          | <b>5654</b>               | <b>-21,9%</b>                          |
| aglomeracja śląska        | <b>5144</b>          | <b>4816</b>               | <b>-6,4%</b>                           |
| średnia dla 7 aglomeracji | <b>7840</b>          | <b>6894</b>               | <b>-12,1%</b>                          |

Wciąż widać olbrzymie różnice pomiędzy poszczególnymi miastami, jeśli chodzi o dopasowanie oferty sprzedających do możliwości i potrzeb kupujących. Największa różnica występuje wciąż w Trójmieście, w szczególności w Gdańsku. Ponad 23% to jeszcze więcej niż w poprzednim miesiącu; jest to wynik wprowadzenia na rynek kolejnych inwestycji z segmentu luksusowego, które pomimo iż nie są największych rozmiarów, bardzo wysoką ceną zawyżają średnie wskaźniki dla lokalizacji. Na drugim miejscu pod względem tej rozbieżności jest aglomeracja warszawska, gdzie różnica jest mniejsza o połowę – 'jedynie' 11,7%.

W pozostałych miastach różnica pomiędzy ceną średnią a ceną mieszkań sprzedanych jest o wiele mniejsza, ale w każdym mieście ewidentnie widać to, że kupujący w ujęciu globalnym wybierają tańsze mieszkania niż w całej swojej masie oferują deweloperzy. Najbliżej pod tym względem są popyt i podaż w Poznaniu, gdzie chodzi o różnicę rzędu 0,4%. Znamienne jest to, że tam gdzie ów wskaźnik jest niski, poziomy sprzedaży osiągnane w danym okresie – stosunkowo wysokie.

W odróżnieniu do lutego, marzec przyniósł wzrost średniej ceny oferty w kilku miastach. Wśród nich przoduje Łódź (+1,5%), nie zmienił się Wrocław, a najwięcej spadł Kraków.

Zmiany te są wynikiem przetasowań oferty dzięki wyprzedawaniu jednej części mieszkań (zazwyczaj tych tańszych) oraz wprowadzaniu na rynek drugiej. Przeciętnie w skali kraju zanotowaliśmy wzrost średniej ceny o 0,7%.

| Miasto                    | zmiana ceny oferty mieszkań marzec/luty | zmiana ceny mieszkań sprzedanych marzec/luty |
|---------------------------|---|--|
| Katowice                  | <b>0,8%</b>                             | <b>3,8%</b>                                  |
| Kraków                    | <b>-3,4%</b>                            | <b>-2,0%</b>                                 |
| Łódź                      | <b>1,5%</b>                             | <b>0,3%</b>                                  |
| Poznań                    | <b>-1,3%</b>                            | <b>4,5%</b>                                  |
| Gdańsk                    | <b>1,2%</b>                             | <b>-2,1%</b>                                 |
| Warszawa                  | <b>-0,6%</b>                            | <b>-1,7%</b>                                 |
| Wrocław                   | <b>0,0%</b>                             | <b>4,8%</b>                                  |
| aglomeracja warszawska    | <b>0,7%</b>                             | <b>-1,9%</b>                                 |
| aglomeracja trójmiejska   | <b>2,8%</b>                             | <b>-0,9%</b>                                 |
| aglomeracja śląska        | <b>1,8%</b>                             | <b>-2,0%</b>                                 |
| średnia dla 7 aglomeracji | <b>0,7%</b>                             | <b>-0,2%</b>                                 |

Natomiast powodem poprawy płynności rynku w niektórych miastach jest akceptacja coraz wyższych cen, jak na przykład we Wrocławiu, gdzie sprzedają się mieszkania o cenie o 4,8% wyższej niż miesiąc wcześniej, czy w Poznaniu (+4,5%). Dzięki temu Wrocław, który jeszcze nie dawno przodował z Gdańskiem w aspekcie rozbieżności popytu i podaży, teraz jest coraz bardziej efektywnym rynkiem. Dochodzi do tego Poznań, który dziś jest najbliżej punktu równowagi.

Generalnie jesteśmy świadkami sytuacji, która pomaga nam zapomnieć o wizjach krachu na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych. Deweloperzy, którzy na tym rynku pozostali to bardziej profesjonalne podmioty niż przypadkowe firmy pojawiające się na fali hossy. Dobrze wyczuwają trendy, lepiej przygotowują projekty (również korzystając z własnych doświadczeń w trudnych czasach) oraz posiadają więcej kapitału (głównie w postaci gruntów) do lepszego, bardziej dopasowanego do potrzeb klienta, produktu. Utrzymujące się ceny, z lekkimi wahaniami z miesiąca na miesiąc oraz zmianami struktury rynku w poszczególnych miastach, dają coraz większe przekonanie o fundamentalnej a nie spekulacyjnej postaci i wartości rynku.