



# Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl  
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM  
Wrzesień 2011

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

z siedzibą przy  
ul. 1 Sierpnia 6A, Budynek C  
02-134 w Warszawie  
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

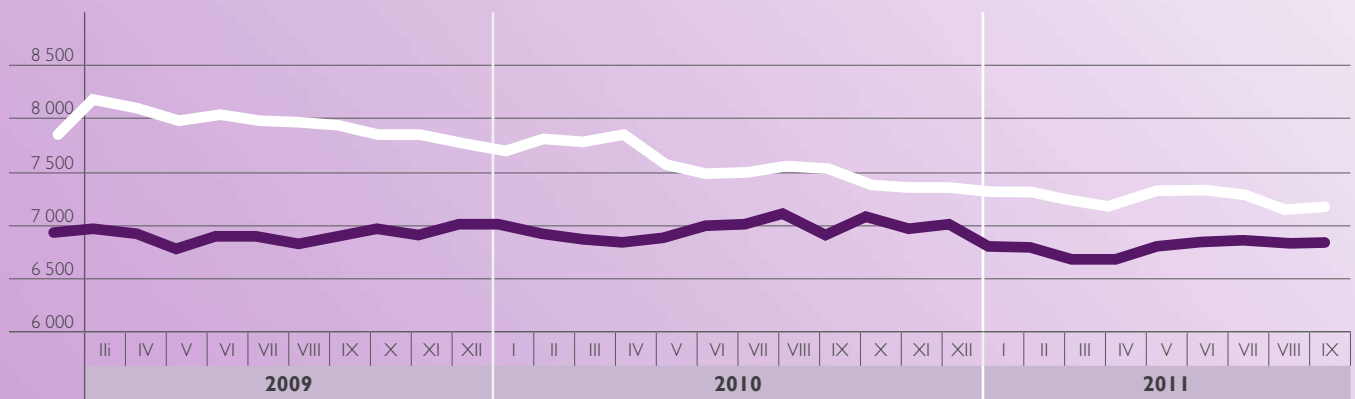
Prezes: Robert Chojnacki  
Wiceprezes: Michał Kosyrz

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 – wrzesień 2011

Wakacje się zakończyły, na wrześniowym rynku nieruchomości tradycyjnie należy się spodziewać znacznego zainteresowania ofertami ze strony klientów. Jest to czas odwiedzania biur sprzedaży i zaglądania na targi mieszkaniowe. Nie tylko z uwagi na zakończenie wakacji, ale również z powodu znacznego zaangażowania inwestycji rozpoczętych na początku roku jest to dobry moment na znalezienie mieszkania. Szeroka oferta mieszkań w tym znaczny wybór lokali gotowych ułatwiają podjęcie decyzji o zakupie. Wciąż wysokiemu poziomowi podaży nowych mieszkań towarzyszy wysoki popyt na nie. Szczególnie wiodące rynki jak warszawski, krakowski, wrocławski i trójmiejski mają bardzo szeroką, zróżnicowaną ofertę. Często jest ona dostosowana cenowo do oczekiwań i możliwości finansowych potencjalnych klientów. Daje to szansę na duży ruch na jesiennym rynku nieruchomości.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach w Polsce na koniec września 2011 roku sięgała 7.100 PLN/mkw. i była o 0,2% wyższa od cen odnotowanych na koniec sierpnia 2011. Pewnemu zahamowaniu uległ trend obniżki cen mieszkań. Przy obserwowanej obecnie wysokiej podaży nowych lokali i zbliżającej się zimie deweloperzy nie będą wprowadzali na rynek znaczącej liczby nowych projektów. Jednocześnie klienci w ostatnich miesiącach chętnie wykupywali najtańsze oferty. Stąd też obserwowany obecnie niewielki wzrost cen mieszkań, które pozostały w ofercie. Utrzymuje się więc prawidłowość, że w ostatnich kwartałach zmiany cen mieszkań nie wynikają z obniżek czy podwyżek cen w oferowanych projektach, ale ze zmian w strukturze oferty. Jednocześnie przeciętny wskaźnik ceny mieszkań sprzedanych jest nadal stabilny i obecnie wynosi 6.760 PLN/mkw. a więc podobnie jak w ostatnich miesiącach. Nożyce cenowe między obydwoimi wskaźnikami ceny ofertowej mieszkań i ceny mieszkań sprzedanych utrzymują się na podobnym poziomie a nawet nieco się zmniejszają.



**ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA  
W SIĘDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI**  
ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych 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>5 035</b>	<b>5 113</b>	<b>1,5%</b>
Kraków	<b>7 086</b>	<b>6 740</b>	<b>-4,9%</b>
Łódź	<b>5 161</b>	<b>5 047</b>	<b>-2,2%</b>
Poznań	<b>6 442</b>	<b>6 094</b>	<b>-5,4%</b>
Gdańsk	<b>6 208</b>	<b>5 419</b>	<b>-12,7%</b>
Warszawa	<b>8 180</b>	<b>7 831</b>	<b>-4,3%</b>
Wrocław	<b>6 746</b>	<b>6 367</b>	<b>-5,6%</b>
aglomeracja warszawska	<b>7 691</b>	<b>7 394</b>	<b>-3,9%</b>
aglomeracja trójmiejska	<b>6 163</b>	<b>5 420</b>	<b>-12,1%</b>
aglomeracja śląska	<b>4 776</b>	<b>4 602</b>	<b>-3,6%</b>
<b>średnia dla siedmiu aglomeracji</b>	<b>7 100</b>	<b>6 760</b>	<b>-4,8%</b>

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	zmiana ceny oferty mieszkań wrzesień /sierpień	zmiana ceny mieszkań sprzedanych wrzesień /sierpień
Katowice	<b>5 035</b>	<b>5 113</b>	<b>-2,2%</b>	<b>-1,4%</b>
Kraków	<b>7 086</b>	<b>6 740</b>	<b>-0,6%</b>	<b>1,2%</b>
Łódź	<b>5 161</b>	<b>5 047</b>	<b>-2,0%</b>	<b>-1,4%</b>
Poznań	<b>6 442</b>	<b>6 094</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,3%</b>
Gdańsk	<b>6 208</b>	<b>5 419</b>	<b>0,8%</b>	<b>1,3%</b>
Warszawa	<b>8 180</b>	<b>7 831</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,4%</b>
Wrocław	<b>6 746</b>	<b>6 367</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,9%</b>
aglomeracja warszawska	<b>7 691</b>	<b>7 394</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-0,3%</b>
aglomeracja trójmiejska	<b>6 163</b>	<b>5 420</b>	<b>-0,3%</b>	<b>0,9%</b>
aglomeracja śląska	<b>4 776</b>	<b>4 602</b>	<b>-2,2%</b>	<b>-2,4%</b>
<b>średnia dla siedmiu aglomeracji</b>	<b>7 100</b>	<b>6 760</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,4%</b>

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofer.pl

Nadal zmniejsza się różnica pomiędzy średnią ceną oferty, a średnią ceną mieszkań sprzedanych. Obecnie wynosi ona 4,8%. W nadchodzącym okresie zimowym nie należy się spodziewać wprowadzania na rynek znaczącej liczby nowych projektów. W tym sezonie na kształtowanie cen największy wpływ będzie wywierać zmiana struktury dostępnej oferty. Dominujący udział wśród lokali nabywanych przez klientów tanich mieszkań przy jednoczesnym pozostawaniu w sprzedaży mieszkań droższych będzie przeciwdziałać spadkowi średniej ceny oferty. Równocześnie niepewna sytuacja makroekonomiczna może wpłynąć na osłabienie popytu na mieszkania i wymusić obniżki cen. Obecnie jednak takiej obniżki cen nie obserwujemy. Różnice pomiędzy obydwoma wskaźnikami czyli ceną oferty mieszkań i ceną mieszkań sprzedanych są ciągle jednocyfrowe za wyjątkiem Gdańska. Na pozostałych rynkach różnice nie osiągają poziomu 6,0%. Tylko w Krakowie odnotowano wyższą cenę mieszkań sprzedanych niż cena ofertowa.

Zmiany średnich cen między sierpniem a wrześniem nie były bardzo znaczące. Średnia cena mieszkań oferowanych przez deweloperów w największych polskich miastach wzrosła o 0,2% w porównaniu do sierpnia, natomiast wskaźnik przeciętnej ceny mieszkań sprzedanych był o 0,4% wyższy we wrześniu w stosunku do sierpnia. Większe zmiany zanotowano na niewielkich rynkach z małą podażą i niskim popytem na mieszkania. Średnia cena oferty zmienia się najbardziej znacząco w Katowicach (-2,2%), i w Łodzi (-2,0%). W tych miastach niewielka liczba transakcji może wpłynąć na sporą zmianę cen. Równocześnie są to słabiej rozwinięte rynki niż warszawski czy krakowski i nawet niewielkie pogorszenie sytuacji makroekonomicznej lub takie zagrożenie może wywierać na nie negatywny wpływ.

W kwestii zmiany cen mieszkań sprzedanych – w porównaniu do sierpnia spore zmiany nastąpiły również w Katowicach (-1,4%) i w Łodzi (-1,4%) a także na rozwijającym się rynku wrocławskim (1,9%). Mieszkania są nabywane po wyższych cenach niż w sierpniu w Krakowie (+1,2%), w Poznaniu (+0,3%), w Gdańsku (+1,3%), w Warszawie (+0,4) we Wrocławiu (+1,9%) i w aglomeracji trójmiejskiej (+0,9%).

Przy utrzymującym się wysokim popycie na nowe mieszkania na najważniejszych rynkach mieszkaniowych w Polsce i bardzo wysokiej podaży takich lokali, różnica pomiędzy wskaźnikami ceny ofertowej mieszkań i ceny mieszkań sprzedanych wynosi 4,8% czyli nieznacznie mniej niż przed miesiącem. Równocześnie warto zauważyć, że niewielki wzrost średniej ceny mkw. mieszkania jest również możliwy z uwagi na mniejszy niż wcześniej metraż oferowanych lokali. W przypadku oferowania mieszkań o mniejszej powierzchni przy danej liczbie pokoi nawet nieco wyższa cena mkw. nie powoduje wzrostu średniej ceny całkowitej mieszkania, co ma istotne znaczenie dla uzyskania finansowania w postaci kredytu hipotecznego.

## Kilka słów o... ZMIANY W OFERCIE NOWYCH MIESZKAŃ

Postanowiliśmy sprawdzić jaki zmieniła się oferta nowych mieszkań na poszczególnych rynkach porównując sierpień 2010 do sierpnia 2011. Porównano podaż nowych mieszkań w poszczególnych miastach obecnie i w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Jak wskazują dane zawarte w powyższej tabeli w przypadku każdego z 7 głównych rynków mieszkaniowych w Polsce w ostatnim roku nastąpił wzrost podaży nowych mieszkań. Największy wzrost oferty w ujęciu procentowym nastąpił na terenie Wrocławia i wyniósł 41,6%. Zabudowywanie Krzyków i Fabrycznej postępuje bardzo szybko. Ponadto Wrocław jest miastem organizatorem Euro 2012 i największym miastem w regionie będącym centrum biznesowym, przemysłowym, handlowym i naukowym. Perspektywy rozwoju tego miasta i rynku nieruchomości są więc duże. W przypadku Poznania silny rynek domów, szczególnie pod Poznaniem, często realizowanych tak zwaną metodą gospodarczą powoduje, że rynek mieszkaniowy jest dużo płytszy, nato-

miast wzrost oferty w przeciągu ostatniego roku był znaczący w ujęciu procentowym i ukształtował się na poziomie 30,9%. Podobnie jak na nieco mniejszym łódzkim rynku, gdzie również zaobserwowano o ponad 30% większą podaż nowych mieszkań w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku. Tylko w Warszawie wzrost nie przekroczył 20%, wynika to jednak w znacznym stopniu z bardzo dużej oferty, co determinuje nieco mniejszy wzrost w ujęciu procentowym w porównaniu do innych miast.

miasto	Podaż nowych mieszkań VIII 2011	Podaż nowych mieszkań VIII 2010	Zmiana oferty w ujęciu % VIII 2010/VIII 2011
Warszawa	18 190	14 579	19,9%
Kraków	7 473	5 494	26,5%
Wrocław	7 137	4 169	41,6%
Trójmiasto	6 667	5 273	20,9%
Poznań	4 233	2 926	30,9%
Łódź	2 895	1 904	34,2%
Katowice	1 148	903	21,3%

### OFERTA MIESZKAŃ W POSZCZEGÓLNYCH MIASTACH NA KONIEC SIERPNIA 2011 ROKU I NA KONIEC SIERPNIA 2010 WRAZ ZE ZMIANĄ W UJĘCIU %

ŹRÓDŁO: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie tabela ofert.pl

Również w Krakowie odnotowano bardzo znaczący wzrost na poziomie 26,5%. Miasto rozwija się w szybkim tempie, liczba ludności rośnie i jest to drugie po Warszawie centrum biznesowe w kraju, najważniejsze na południu Polski a więc na obszarze najlepiej zaludnionym, co w znacznym stopniu determinuje wzrost budownictwa mieszkaniowego. Rynek Trójmiejski „urósł” o 20,9% i jest obecnie mniejszy niż rynek krakowski. Patrząc długofalowo należy zauważyć, że mniejsze zasoby demograficzne wokół Trójmiasta w porównaniu np. do Krakowa dają mniejsze możliwości rozwoju tego rynku. 21,3% wzrost podaży nowych mieszkań w Katowicach jest wyraźnie niższy w porównaniu do większych miast. Przy niewielkiej liczbie oferowanych lokali nawet jedna inwestycja potrafi wpłynąć na wzrost podaży nowych mieszkań. Rynek ten, podobnie jak łódzki, charakteryzuje się silną konkurencją ze strony rynku wtórnego i podlega niekorzystnym procesom demograficznym.

Okres jesienno-zimowy nie będzie sprzyjał powiększaniu oferty poprzez realizowanie wielu nowych projektów, raczej nastąpi niewielki jej spadek lub przynajmniej utrzyma się ona na podobnym poziomie co obecnie. Znaczącej liczby nowych projektów należy się spodziewać wiosną, kiedy ze względu na warunki atmosferyczne rozpoczęcie budowy i sprzedaży jest najkorzystniejsze.

## 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.

