

kwiecień 2013

# RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl

SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM



**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.

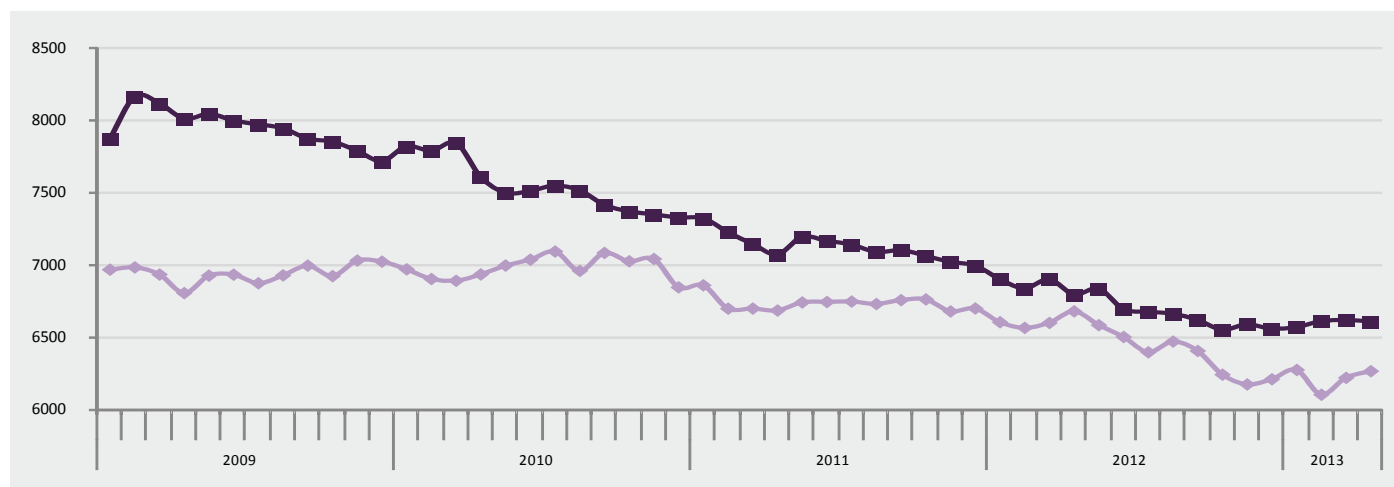
# RYNEK MIESZKANIOWY – KWIECIEŃ 2013

Kwiecień był kolejnym miesiącem stabilizacji sprzedaży mieszkań po wyraźnych wahaniami na przełomie roku 2012 i 2013 wywołanych zakończeniem się programu „Rodzina na Swoim”. Wciąż obserwuje się na rynku systematyczny spadek poziomu oferty mieszkań oraz malejącą liczbę nowych inwestycji. Ponadto ofertę mieszkań w największych miastach charakteryzuje rosnący udział mieszkań gotowych, które stanowią ponad jedną trzecią oferty.

Po obniżkach stopy procentowej przez Radę Polityki Pieniężnej w I kwartale, początek kwietnia przyniósł aktualizację oprocentowania w bankach, uwzględniającą bieżącą stawkę WIBOR. W rezultacie średnie oprocentowanie kredytów spadło do rekordowo niskiego poziomu poniżej 5%. Niższe oprocentowanie przyniosło nie tylko spadek wysokości miesięcznych rat kredytu, ale również zwiększającą się zdolność kredytową potencjalnych nabywców mieszkań.

W kwietniu obserwowaliśmy niewielki spadek średniej ceny oferty mieszkań w siedmiu głównych miastach w Polsce. Na koniec marca wyniosła ona 6 608 PLN/mkw. brutto i była o 0,2% niższa od cen odnotowanych w poprzednim miesiącu. Średnia cena mieszkań sprzedanych w kwietniu 2013 roku wyniosła 6 269 PLN/mkw. i była o 0,7% wyższa niż tych sprzedanych w marcu, na co wpływ miał zwiększający się udział droższych mieszkań w strukturze sprzedaży.

## ŚREDNIA CENA MIESZKANIA W SIEDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH



■ 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:

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		cena mieszkań sprzedanych / cena oferty	
	III	IV	III	IV	III	IV
Katowice	5042	5 057	5145	4669	1,02	0,92
Kraków	6513	6 423	6048	6153	0,93	0,96
Łódź	4716	4 596	4680	4670	0,99	1,02
Poznań	6145	6 133	5889	5962	0,96	0,97
Gdańsk	5626	5 793	5136	5309	0,91	0,92
Warszawa	7579	7 591	7314	7281	0,97	0,96
Wrocław	6177	6 209	5745	5775	0,93	0,93
aglomeracja warszawska	7294	7 249	7049	7012	0,97	0,97
aglomeracja trójmiejska	5766	6 169	5118	5386	0,89	0,87
aglomeracja śląska	4650	4 654	4896	4665	1,05	1,00
średnia dla 7 aglomeracji	6619	6 608	6223	6269	0,94	0,95

źródło: redNet Consulting na podst. danych tabelafert.pl

We wszystkich analizowanych miastach średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych osiągnęła wartości niższe, niż średnia cena ofertowa mieszkań dostępnych na rynku. Najwyższe rozbieżności cenowe zanotowano w Katowicach (-12,0%). Wynika to z niskiego popytu i dużego udziału w ofercie lokali gotowych, na które deweloperzy są gotowi udzielić rabaty.

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		zmiana ceny oferty mieszkań kwiecień/marzec zmiana ceny mieszkań sprzedanych kwiecień/marzec	
	III	IV	III	IV		
Katowice	5042	5 057	5145	4669	0,3%	-9,3%
Kraków	6513	6 423	6048	6153	-1,4%	1,7%
Łódź	4716	4 596	4680	4670	-2,5%	-0,2%
Poznań	6145	6 133	5889	5962	-0,2%	1,2%
Gdańsk	5626	5 793	5136	5309	3,0%	3,4%
Warszawa	7579	7 591	7314	7281	0,2%	-0,5%
Wrocław	6177	6 209	5745	5775	0,5%	0,5%
aglomeracja warszawska	7294	7 249	7049	7012	-0,6%	-0,5%
aglomeracja trójmiejska	5766	6 169	5118	5386	7,0%	5,2%
aglomeracja śląska	4650	4 654	4896	4665	0,1%	-4,7%
średnia dla 7 aglomeracji	6619	6 608	6223	6269	-0,12%	0,7%

źródło: redNet Consulting na podst. danych tabelafert.pl

Zmiany cen w stosunku do miesiąca poprzedniego zarówno w przypadku średniej ceny oferty jak i średniej ceny mieszkań sprzedanych były zróżnicowane w poszczególnych miastach.

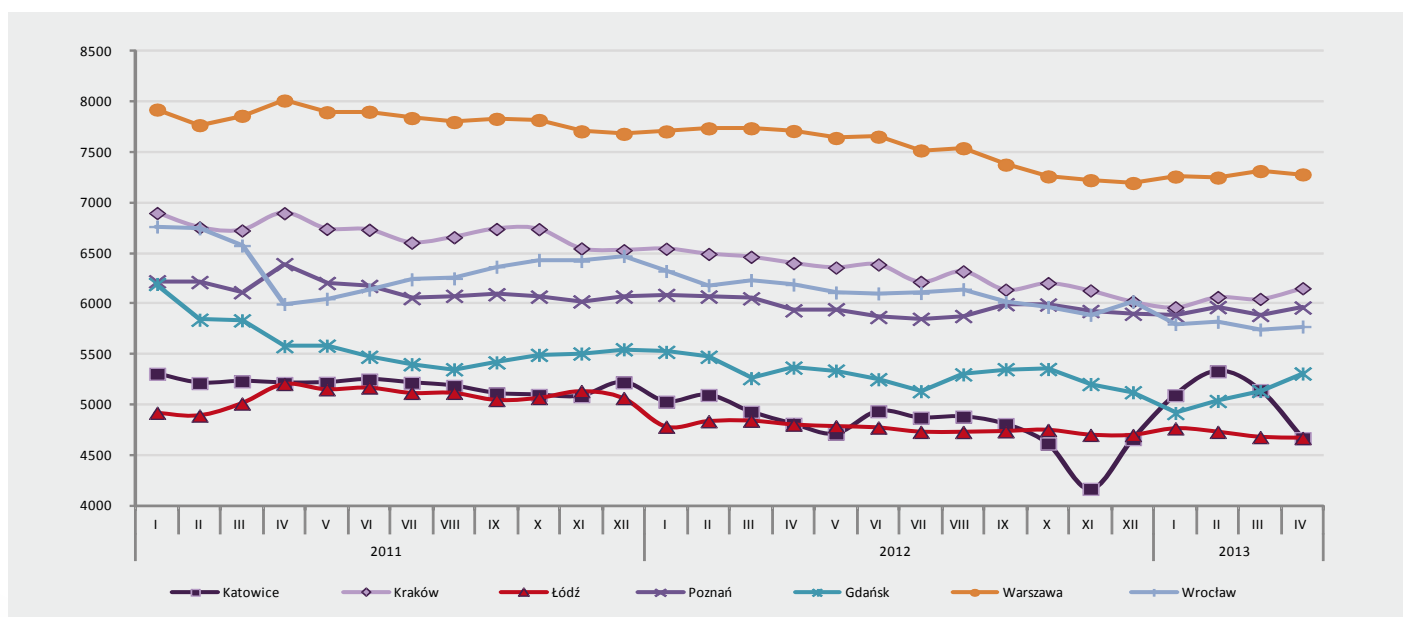
W zakresie zmiany średniej ceny oferty mieszkań w okresie kwiecień/marzec wzrosty odnotowano w Gdańsku (+3,0%), Wrocławiu (+0,5%), Katowicach (+0,3%) i Warszawie (+0,2%). Z kolei spadek średniej ceny oferty zaobserwowano w Łodzi (-2,5%), Krakowie (-1,4%) i Poznaniu (-0,2%).

Cenę ofertową mieszkań sprzedanych charakteryzowało podobne zróżnicowanie. Najsilniejszy spadek odnotowano w Katowicach (-9,3%), ponadto niewielkie spadki wystąpiły w Łodzi (-0,2%) i w Warszawie (-0,5%). Wzrost średniej ofertowej ceny mieszkań sprzedanych odnotowano z kolei w Krakowie (+1,7%), Poznaniu (+1,2%), Gdańsku (+3,4%) i Wrocławiu (+0,5%).

Ogółem dla 7 aglomeracji odnotowano wzrost średniej ceny ofertowej mieszkań sprzedanych o 0,7% w stosunku do poprzedniego miesiąca. Na wykresie zaprezentowano poziom cen mieszkań sprzedanych w siedmiu głównych miastach Polski. Jak widać, Warszawa ciągle wyróżnia się na tle pozostałych miast. Średnia cena mieszkań sprzedanych w stolicy kształtuje się aktualnie na poziomie 7 281 PLN/mkw. W Krakowie cena za mkw. ukształtowała się na poziomie 6 153 PLN/mkw., podczas gdy w Poznaniu i Wrocławiu nadal nie

przekracza granicy 6 000 PLN/mkw. i wynosi odpowiednio 5 962 PLN/mkw. i 5 775 PLN/mkw. Jeszcze niższa średnia cena mieszkań sprzedanych występuje w Gdańsku gdzie, po trzecim miesiącu wzrostów, ukształtowała się na poziomie 5 309 PLN/mkw. Warto zwrócić uwagę na Katowice, gdzie, po ostatnich miesiącach dynamicznych wzrostów cen, od marca odnotowuje się jej gwałtowny spadek, który sprawił, że w kwietniu, średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych w Katowicach była najniższa z analizowanych miast, na poziomie porównywalnym do najtańszej przez dłuższy okres Łodzi.

## ŚREDNIA OFERTOWA CENA MIESZKAŃ SPRZEDANYCH



# KILKA SŁÓW O...

## HOTELACH W SYSTEMIE CONDO

---

**Condohotele, mimo, że w Stanach Zjednoczonych i Zachodniej Europie są popularnym sposobem inwestowania kapitału, na polskim rynku nieruchomości wciąż pozostają nowością. Mający swoje korzenie na Florydzie system, jest jednak potencjalnie zyskowną inwestycją.**

---

Condohotel to projekt hotelarsko-deweloperski, stanowiący połączenie (condominium – stąd nazwa) lokali mieszkalnych i hotelowych, stanowiące alternatywę do zakupu mieszkania z myślą o wynajmie. Najczęściej są to nieruchomości hotelowe o wysokim standardzie (4-5 gwiazdek) w miejscowościach wypoczynkowych, w których właścicielami apartamentów są poszczególni inwestorzy prywatni. Mimo posiadania prawa własności do danego lokalu, zarządzanie i administrowanie nieruchomością jako całością

jest delegowane na specjalistyczną firmę (operatora hotelu), która wypłaca właścicielom wynagrodzenie. Na początku jest to zazwyczaj gwarantowany czynsz w stałej wysokości, a w kolejnych latach jego wysokość liczona jest jako określony udział w przychodach hotelu. Ponadto inwestorom przysługuje prawo do tzw. pobytu właścicielskiego. Przez kilka tygodni w roku (najczęściej z wyłączeniem okresu o najwyższym obłożeniu) mogą oni wykorzystać pokój jako nieruchomość wakacyjną, nie ponosząc dodatkowych kosztów.

Do zalet inwestowania w systemie condo można zaliczyć możliwość czerpania zysków przy minimalnym nakładzie czasu, a także posiadanie własnego apartamentu, najczęściej o wysokim standardzie i w korzystnej turystycznie lokalizacji. Wadą pozostaje jednak ograniczona możliwość korzystania z nieruchomości, a także konieczność dzielenia się zyskami z operatorem hotelu.