

maj 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 – MAJ 2013

Maj charakteryzował poziom sprzedaży mieszkań zbliżony do notowanego w miesiącu poprzednim. Deweloperzy ostrożnie podejmowali się realizacji nowych przedsięwzięć inwestycyjnych, oczekując przede wszystkim wyprzedania części mieszkań pozostających w ofercie, w szczególności tych ukończonych.

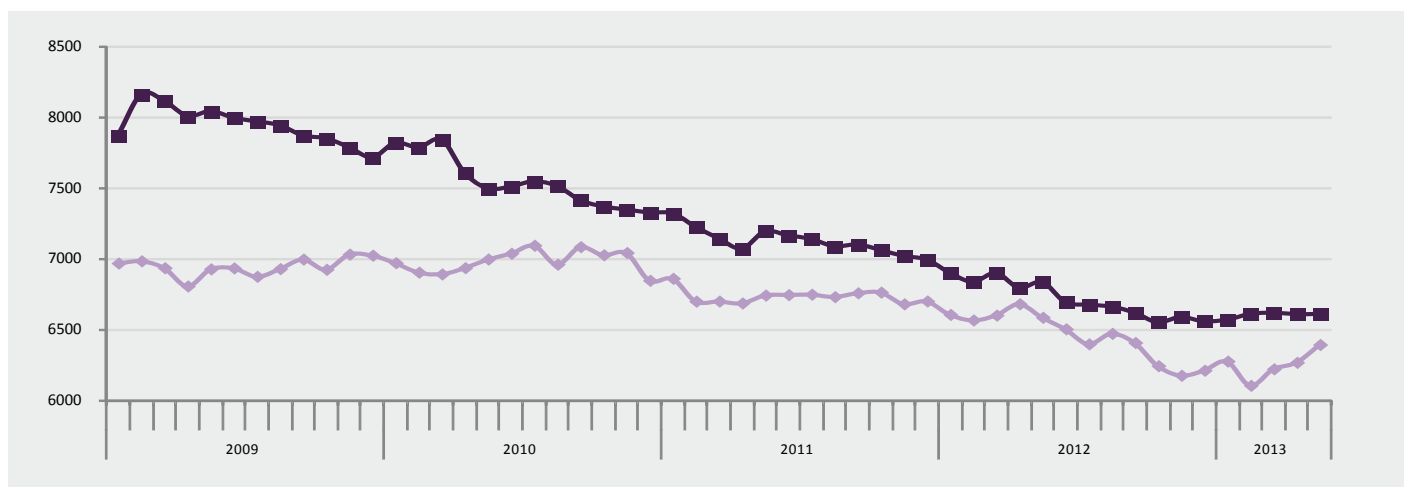
Na początku miesiąca podstawowa stopa procentowa została obniżona przez Radę Polityki Pieniężnej do poziomu 3 proc., osiągając poziom najniższy w historii. Obniżka stóp

procentowych, zapoczątkowana jeszcze w minionym roku, wpływa na spadek wartości stawki WIBOR, co z kolei przekłada się na obniżenie wysokości rat kredytobiorców spłacających kredyty hipoteczne w złotych. Zgodnie z projektem nowej Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego, już od początku 2014 roku, każda osoba nabywająca nieruchomości i finansująca zakup kredytem hipotecznym, będzie musiała udokumentować co najmniej 10% wkładu własnego, a od 2015 roku wysokość wymaganego wkładu wła-

snego ma wzrosnąć nawet do 20% ceny mieszkania.

Na koniec maja średnia cena oferty mieszkań w siedmiu głównych miastach w Polsce wyniosła 6 610 PLN/mkw. brutto i była minimalnie wyższa od tej notowanej na koniec kwietnia. Średnia cena mieszkań sprzedanych w minionych 3 miesiącach wyniosła 6 394 PLN/mkw. i była o 2,0% wyższa niż notowana w kwietniu, 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	
	IV	V	IV	V	IV	V
Katowice	5 057	5 113	4 669	4 507	0,92	0,88
Kraków	6 423	6 591	6 153	6 360	0,96	0,96
Łódź	4 596	4 594	4 670	4 541	1,02	0,99
Poznań	6 133	6 092	5 962	5 960	0,97	0,98
Gdańsk	5 793	5 634	5 309	5 549	0,92	0,98
Warszawa	7 591	7 513	7 281	7 306	0,96	0,97
Wrocław	6 209	6 198	5 775	5 817	0,93	0,94
aglomeracja warszawska	7 249	7 238	7 012	7 093	0,97	0,98
aglomeracja trójmiejska	6 169	6 112	5 386	5 773	0,87	0,94
aglomeracja śląska	4 654	4 657	4 665	4 500	1,00	0,97

źródło: redNet Consulting na podst. danych tabelaoferf.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 maj/kwiecień	zmiana ceny mieszkań sprzedanych maj/kwiecień
	IV	V	IV	V		
Katowice	5 057	5 113	4 669	4 507	1,01	0,97
Kraków	6 423	6 591	6 153	6 360	1,03	1,03
Łódź	4 596	4 594	4 670	4 541	1,00	0,97
Poznań	6 133	6 092	5 962	5 960	0,99	1,00
Gdańsk	5 793	5 634	5 309	5 549	0,97	1,05
Warszawa	7 591	7 513	7 281	7 306	0,99	1,00
Wrocław	6 209	6 198	5 775	5 817	1,00	1,01
aglomeracja warszawska	7 249	7 238	7 012	7 093	1,00	1,01
aglomeracja trójmiejska	6 169	6 112	5 386	5 773	0,99	1,07
aglomeracja śląska	4 654	4 657	4 665	4 500	1,00	0,96
średnia dla 7 aglomeracji	6 608	6 610	6 269	6 394	1,00	1,02

źródło: redNet Consulting na podst. danych tabelaoferf.pl

Zmiany cen w stosunku do miesiąca poprzedniego odnotowano w przypadku mieszkań sprzedanych, ceny ofertowe mieszkań na koniec maja pozostały praktycznie na niezmiennym poziomie w stosunku do cen z końca kwietnia. Dla poszczególnych miast można było jednak zaobserwować niewielkie różnice.

W zakresie zmiany średniej ceny oferty mieszkań w okresie maj/kwiecień wzrosty odnotowano w Katowicach (+1,1%), Krakowie (+2,6%) oraz aglomeracji śląskiej (+0,1%), spadki natomiast w Poznaniu (-0,7%), Gdańsku (-2,7%), Warszawie (-1,0%), Wrocławiu (-0,2%), aglomeracji warszawskiej (-0,2%) oraz aglomeracji trójmiejskiej (-0,9%). W Łodzi ceny pozostały praktycznie na niezmiennym poziomie.

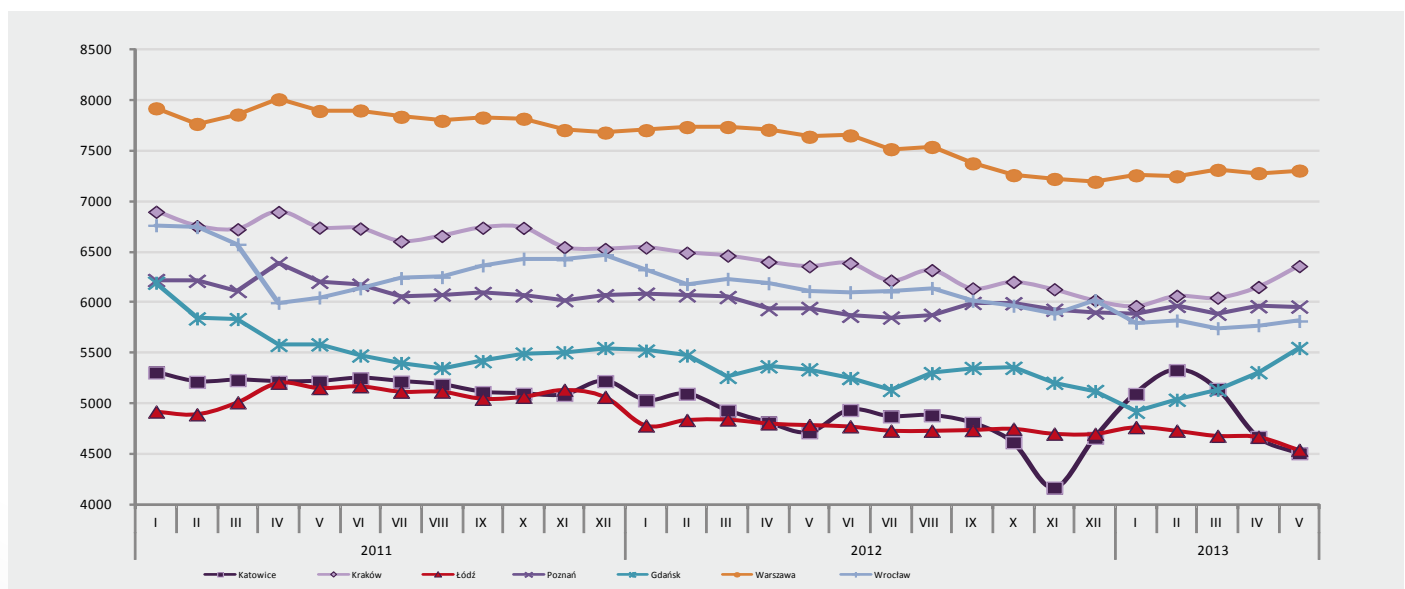
Cenę ofertową mieszkań sprzedanych charakteryzowało większe zróżnicowanie. Średnia cena mieszkań sprzedanych dla 7 aglomeracji wzrosła o 2,0% w stosunku do cen notowanych w miesiącu poprzednim. Wzrost średniej ofertowej ceny mieszkań

sprzedanych odnotowano w aglomeracji trójmiejskiej (+7,2%), Gdańsku (+4,5%), Krakowie (+3,4%), aglomeracji warszawskiej (+1,2%), Wrocławiu (+0,7%) oraz Warszawie (+0,3%). W Poznaniu średnia cena mieszkań sprzedanych pozostała praktycznie na niezmiennym poziomie. Spadki odnotowano w Katowicach oraz całej aglomeracji śląskiej (po -3,5%), a także w Łodzi (-2,8%).

Na wykresie poniżej zaprezentowano poziom cen mieszkań sprzedanych w siedmiu głównych miastach Polski. Jak widać, Warszawa wciąż wyróżnia się na tle pozostałych miast. Średnia cena mieszkań sprzedanych w stolicy kształtuje się aktualnie na poziomie 7 306 PLN/mkw.

W Krakowie cena za mkw. na koniec maja ukształtowała się na poziomie 6 360 PLN/mkw., podczas gdy w Poznaniu i Wrocławiu nadal nie przekracza granicy 6 000 PLN/mkw. i wynosi odpowiednio 5 960 PLN/mkw. i 5 817 PLN/mkw. Jeszcze niższa średnia cena mieszkań sprzedanych występuje w Gdańsku, gdzie po czwartym miesiącu wzrostów, ukształtowała się ona na poziomie 5 549 PLN/mkw. Warto zwrócić uwagę na Katowice, gdzie po ostatnich miesiącach dynamicznych wzrostów cen, od marca odnotowuje się jej gwałtowny spadek. W maju średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych w Katowicach była najniższa z analizowanych miast i wyniosła 4 507 PLN/mkw.

## ŚREDNIA OFERTOWA CENA MIESZKAŃ SPRZEDANYCH



# KILKA SŁÓW O...

## TYM, CZY BIAŁOŁĘKA MA SZANSĘ STAĆ SIĘ DRUGIM WILANOWEM

**Aktualnie, średnia cena ofertowa mieszkań na Wilanowie wynosi 6 998 PLN/mkw., a na Białołęce 5 982 PLN/mkw. Na przestrzeni ostatnich lat widać jednak, że różnica pomiędzy tymi cenami powoli się zmniejsza. Jeszcze na początku 2010 roku mkw. mieszkania na Wilanowie kosztował blisko 9 100 PLN, a na Białołęce 6 600 PLN. Różnica wynosiła wówczas 2 500 PLN. Na przestrzeni minionych 4 lat zmniejszyła się więc do ok. 1 000 PLN, co oznacza, że spadek cen ofertowych był znacznie wyższy na Wilanowie i wyniósł 23%, podczas gdy na Białołęce ceny spadły o 9%. W najbliższych latach nie należy jednak oczekiwać sytuacji, w której ceny na Wilanowie zrównają się z poziomem Białołęki. Powodem jest zupełnie odmienny charakter obu dzielnic, położenie w skali miasta oraz standard realizowanych inwestycji.**

Na Białołęce na koniec kwietnia 2013 roku znajdowało się w ofercie deweloperów 2 377 mieszkań, z czego 30% stanowiły lokale gotowe. Na Wilanowie podaż mieszkań była mniejsza (1 538 ofert), z czego 44% to mieszkania zrealizowane. Większy odsetek lokali gotowych na Wilanowie wynika ze stosunkowo wysokiego odsetka lokali wybudowanych przez kilkanaście lat, projektowanych w odmiennych realiach rynkowych, na które obecnie nie ma popytu. Są to mieszkania zbyt duże w zakresie danej funkcjonalności, które pomimo niskich cen mkw., odznaczają się bardzo wysokimi cenami

całkowitymi. W Wilanowie w ofercie dominuje segment podwyższony, który dotyczy 85% mieszkań. Z kolei Białołęka zdominowana jest przez segment popularny, który obejmuje aż 90% oferowanych mieszkań.

Na Wilanowie realizuje się głównie mieszkania w segmencie podwyższonym, których ceny, z racji na wyższą jakość materiałów budowlanych, są wyższe niż w segmencie popularnym. Co więcej, nowe osiedla powstają w oparciu o spójną koncepcję urbanistyczną, która powoduje, że Miasteczko Wilanów cechuje ład

przestrzenny oraz wysoka estetyka zabudowy. Osiedla tworzą harmonijną tkankę miejską, czego nie widać na Białołęce. Przewagą Wilanowa jest także położenie po lewej stronie Wisły, prestiżowe postrzeganie lokalizacji (z uwagi na Pałac w Wilanowie) oraz położenie w mniejszej odległości od centrum miasta. Pomimo iż dojazd komunikacją miejską z obu dzielnic do centrum miasta nie jest zbyt wygodny, to z pewnością z Miasteczka Wilanów jest on i tak łatwiejszy i szybszy, niż z odległych zakątków Białołęki, czy nawet Tarchomina.