

# Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl  
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM  
MAJ 2009 r.

## redNet Consulting

### 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

PARTNER TECHNOLOGICZNY:



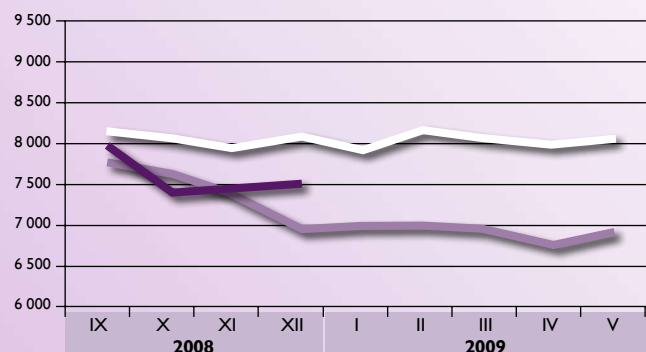
Wszelkie dane i materiały zawarte na stronie internetowej redNet Consulting chronione są prawem autorskim. Wykorzystanie do publikacji (w całości lub w części) danych i materiałów zamieszczonych na stronie wymaga wcześniejszej zgody redNet Consulting. Rozpowszechnianie i wykorzystywanie danych oraz materiałów 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 2009

Przełom roku 2008/2009 to zdecydowanie najgorszy dla polskich deweloperów okres, charakteryzujący się przede wszystkim znaczącym spadkiem tempa sprzedaży spowodowanym z jednej strony ograniczeniem dostępności do kredytów hipotecznych, ale także coraz mniejszą skłonnością do akceptowania wysokich cen nieruchomości, które w okresie boomu sięgnęły pułapów niedostępnych dla wielu nabywców. W obecnej sytuacji większość deweloperów wstrzymała dalsze prace nad swoimi projektami i odłożyła na bliżej nieokreśloną przyszłość rozpoczęcie ich sprzedaży. Nowe projekty wchodzą na rynek sporadycznie, zdecydowanie częściej podawane są do publicznej wiadomości informacje o wstrzymaniu kolejnych inwestycji. Choć oferta nowych mieszkań jest jeszcze bogata, sukcesywne wyprzedawanie dostępnych mieszkań, przy braku nowej podaży, w najbliższym czasie wyraźnie ograniczy możliwości zakupowe. Zwłaszcza, że w pierwszej kolejności z oferty znikną najbardziej atrakcyjne lokale, w tym najczęściej poszukiwane „dwójki” i „trójki”, moment ten może nastąpić szybciej niż się powszechnie uważa.

Po wyraźnej korekcie, która nastąpiła w ostatnim kwartale ubiegłego roku, a realny spadek cen sprzedanych mieszkań wyniósł ponad 10%, począwszy od stycznia bieżącego roku nastąpiła stabilizacja. Średnia cena w ośmiu analizowanych aglomeracjach od początku roku oscyluje na poziomie nieco poniżej 7 tys. zł/mkw., a w maju wyniosła 6 923 zł/mkw., wykazując lekki wzrost w stosunku do poprzedniego miesiąca. Rozbieżność pomiędzy oczekiwaniami nabywców, a ofertą deweloperów jest wciąż znaczna sięgając 14%, choć i w przypadku średniej ceny ofertowej od kilku miesięcy obserwuje się stabilizację.



ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA  
W OŚMIU GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI  
ŹRÓDŁO: 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
- Cena mieszkań wchodzących na rynek – średnia cena metra kwadratowego mieszkań w nowych projektach deweloperskich, wprowadzonych do sprzedaży w okresie ostatnich 3 miesięcy

## SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM MAJ 2009

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	5 415	4 955	-8,5%
Kraków	7 639	6 564	-14,1%
Łódź	5 496	5 249	-4,5%
Poznań	7 790	6 873	-11,8%
Gdańsk	6 243	5 664	-9,3%
Warszawa	9 452	8 112	-14,2%
Wrocław	7 860	6 386	-18,7%
Szczecin	5 282	5 508	4,3%
aglomeracja warszawska	8 750	7 550	-13,7%
aglomeracja trójmiejska	6 372	5 494	-13,8%
aglomeracja śląska	4 752	4 486	-5,6%
średnia dla ośmiu aglomeracji	8 021	6 923	-13,7%

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	zmiana ceny oferty mieszkań maj/kwiecień	zmiana ceny mieszkań sprzedanych maj/kwiecień
Katowice	5 415	4 955	0,0%	-10,9%
Kraków	7 639	6 564	4,5%	0,2%
Łódź	5 496	5 249	-3,8%	4,3%
Poznań	7 790	6 873	0,6%	1,4%
Gdańsk	6 243	5 664	3,6%	-0,9%
Warszawa	9 452	8 112	-0,5%	1,9%
Wrocław	7 860	6 386	3,7%	0,4%
Szczecin	5 282	5 508	-0,6%	0,4%
aglomeracja warszawska	8 750	7 550	-0,6%	2,4%
aglomeracja trójmiejska	6 372	5 494	5,7%	-0,9%
aglomeracja śląska	4 752	4 486	-1,5%	-11,9%
średnia dla ośmiu aglomeracji	8 021	6 923	0,4%	1,9%

Największa różnica pomiędzy średnią ceną oferowaną przez rynek, a tym co akceptują nabywcy, występuje we Wrocławiu i sięga blisko 20% - podczas, gdy deweloperzy próbowali sprzedać mieszkania średnio po 7 860 zł/mkw., ich klienci skupiali się przede wszystkim na poszukiwaniu mieszkań o 1,5 tys. zł tańszych. Nieco mniejszymi rozbieżnościami (ok. 14%) charakteryzują się Warszawa oraz jej aglomeracja, Kraków i aglomeracja trójmiejska. W przypadku Trójmiasta zmiana tego wskaźnika w stosunku do miesiąca poprzedniego była znacząca i wynosiła prawie 6 pkt. proc. (ok. 4 pkt. proc. dla Gdańska). Trójmiasto spośród analizowanych miast, wyłączając Warszawę, w ostatnich miesiącach charakteryzowało się najwyższym wolumenem sprzedanych lokali. Klienci skupiali się przede wszystkim na mieszkaniach najtańszych, wobec tego spadła cena mieszkań sprzedanych, a wraz z wyprzedaniem nastąpił wzrost średniej ceny ofertowej. Najniższymi rozbieżnościami charakteryzują się Łódź, Szczecin i aglomeracja Śląska. W lokalizacjach tych liczba zawieranych transakcji jest niewielka, co powoduje znaczne wahania analizowanych wskaźników.

Największe zmiany cen sprzedanych mieszkań odnotowane w maju wystąpiły w aglomeracji śląskiej (w tym również w samych Katowicach). Należy mieć jednak na uwadze, że zjawisko to było przede wszystkim efektem stosunkowo małej liczby transakcji zawieranych na tym rynku. W większości miast zanotowano natomiast stabilizację – w Krakowie, Wrocławiu i Szczecinie zmiany były praktycznie niezauważalne w stosunku do kwietnia.

Najwyższy wzrost zanotowano w Łodzi (ok. 4%). W Poznaniu i Warszawie średnia cena sprzedanych mieszkań wzrosła na poziomie 1-2%,. nieco wyraźniejszy (prawie 2,5%) wzrost wystąpił w aglomeracji warszawskiej. Ma to najprawdopodobniej związek z coraz mniejszym wyborem spośród mieszkań najtańszych i skierowaniem się nabywców w stronę trochę droższych lokali. Poza aglomeracją śląską spadki na poziomie 1% zanotowano wyłącznie w Trójmieście.

Efektom sukcesywnego wyprzedawania się lokali najtańszych jest wzrost średniej ceny ofertowej, która dla ośmiu analizowanych aglomeracji wzrosła w maju średnio o 0,4%. W przypadku poszczególnych miast wzrost miał miejsce w Krakowie, Poznaniu, Gdańsku i jego aglomeracji oraz Wrocławiu. W Warszawie i aglomeracji warszawskiej nastąpił niewielki spadek ceny oferty (przy jednoczesnym wzroście średnich cen mieszkań sprzedanych). Najwyższy spadek (prawie 4%) miał miejsce w Łodzi.

Aktywność na rynku mieszkaniowym w maju utrzymała się na porównywalnym poziomie jak w ostatnich miesiącach. Skala zawieranych transakcji jest wciąż niższa niż jeszcze rok temu, jednak uzyskiwane tempo kształtuje się na poziomie satysfakcjonującym większość deweloperów, którzy po faktycznie „chudych” miesiącach z przełomu roku doczekali się pewnego rodzaju „wiosennej odwilży”. Klienci wciąż koncentrują swe poszukiwania wśród lokali najtańszych, czego dowodem jest notowany w ostatnim czasie średni wzrost ceny ofertowej, jako efekt ograniczenia podaży najbardziej korzystnych cenowo mieszkań.