



# Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl  
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

LISTOPAD 2009 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

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 listopad 2009 r.

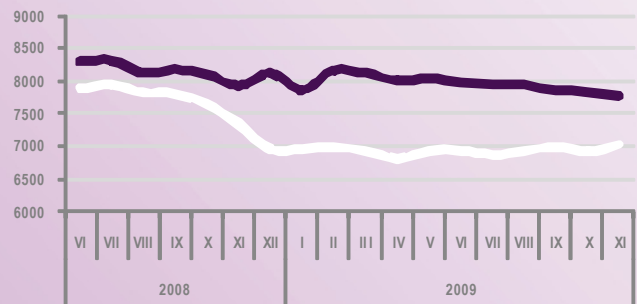
W listopadzie na rynkach mieszkaniowych w Polsce można było zaobserwować dalszy ciąg procesu dochodzenia do równowagi pomiędzy oczekiwaniami nabywców a ofertą deweloperów. Nastąpiło dalsze zbliżenie się wartości średniej ceny mieszkań sprzedanych w głównych miastach Polski ze średnią ceną dostępnej oferty.

Złożył się na to zarówno niewielki spadek średniej ceny oferty w stosunku do października b.r. (o 0,8%) jak i trochę większy wzrost średniej ceny mieszkań sprzedanych (o 1,5%). Pierwszą zmianę tłumaczyć należy przede wszystkim rozpoczęciem sprzedaży nowych inwestycji wycenionych z uwagi na aktualne warunki rynkowe poniżej średniej ceny dotychczasowej oferty, natomiast wzrost średniej ceny mieszkań sprzedanych najlepiej tłumaczy proces wyprzedawania się najbardziej atrakcyjnych cenowo lokali.

Przy utrzymującym się na dość wysokim i stabilnym poziomie wolumenie sprzedaży mieszkań, z każdą kolejną transakcją spada dostępność najbardziej atrakcyjnych lokali gotowych. W pierwszej kolejności sprzedają się bowiem mieszkania, do których można wejść, obejrzeć je i dotknąć bez ryzyka niedokończenia inwestycji przez dewelopera. Jest to racjonalny wybór klientów, którzy obecnie mają jeszcze taką możliwość. Należy jednak pamiętać, że w pierwszej połowie b.r. i pod koniec ubiegłego bardzo niewielu deweloperów decydowało się na rozpoczynanie nowych inwestycji, co oznacza, że wśród mieszkań gotowych w przyszłym roku coraz trudniej będzie znaleźć najbardziej popularne na rynku funkcjonalne mieszkania dwu- i trzypokojowe.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach ukształtowała się w listopadzie na poziomie 7 786 PLN/mkw. i była o 0,8% niższa niż w październiku. Jej spadek jest kosmetyczny i wskazuje na coraz lepsze dopasowanie oferty deweloperów do oczekiwań rynku. Średnia cena mieszkań sprzedanych utrzymuje się od początku roku praktycznie na stałym poziomie. W listopadzie wyniosła 7 033 PLN/mkw., co oznacza wzrost o około 1,5% w stosunku do ubiegłego miesiąca. Takie wahania (miesięczne wzrosty i spadki o około 1%) świadczą o tym, że dalsze obniżki są coraz mniej realne, szczególnie, że widoczne jest coraz większe zbieganie się oferty deweloperów i oczekiwań nabywców.

### 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 NA RYNKU MIESZKANIOWYM  
LISTOPAD 2009**

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

Miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	<b>5426</b>	<b>4892</b>	<b>-9,8%</b>
Kraków	<b>7860</b>	<b>6994</b>	<b>-11,0%</b>
Łódź	<b>5603</b>	<b>5196</b>	<b>-7,3%</b>
Poznań	<b>7362</b>	<b>6779</b>	<b>-7,9%</b>
Gdańsk	<b>6926</b>	<b>5891</b>	<b>-14,9%</b>
Warszawa	<b>9104</b>	<b>8215</b>	<b>-9,8%</b>
Wrocław	<b>8006</b>	<b>6843</b>	<b>-14,5%</b>
aglomeracja warszawska	<b>8354</b>	<b>7575</b>	<b>-9,3%</b>
aglomeracja trójmiejska	<b>6811</b>	<b>5775</b>	<b>-15,2%</b>
aglomeracja śląska	<b>4902</b>	<b>4541</b>	<b>-7,4%</b>
średnia dla 7 aglomeracji	<b>7786</b>	<b>7033</b>	<b>-9,7%</b>

Na poszczególnych rynkach nadal obserwujemy znaczne różnice pomiędzy średnią ceną oferty mieszkań, a średnim poziomem cen, lokali wybieranych przez nabywców. Decydują się oni bowiem przede wszystkim na lokale atrakcyjne cenowo. Największe dysproporcje w listopadzie zaobserwowano na rynku trójmiejskim i wrocławskim, gdzie sprzedawały się lokale tańsze od średniej ceny oferty odpowiednio o 15,2% i 14,5%. Należy jednak podkreślić, że w porównaniu z poprzednim miesiącem rozbieżności w oczekiwaniach deweloperów i kupujących na obu tych rynkach znacznie się zmniejszyły. Najmniejsze różnice cenowe w listopadzie zaobserwować można było w Łodzi (-7,3%), Poznaniu (-7,9% i na Śląsku (-7,4% w aglomeracji i -9,8% w samych Katowicach). W Warszawie i Krakowie sprzedawały się natomiast mieszkania średnio o około 1/10 tańsze niż poziom cen dostępnej oferty.

Praktycznie na każdym z rynków (za wyjątkiem aglomeracji śląskiej) w listopadzie obserwowaliśmy wzrost (m/m) średniej ceny mieszkań sprzedanych. Co więcej, pomimo niewielkiego spadku średniej ceny oferty mieszkań w Polsce (o -0,8%) istotne zmiany dotknęły tylko Wrocławia (-4,1%) i Krakowa (-2,4%), a na pozostałych rynkach średnia cena oferty uległa kosmetycznym wahaniom.

Coraz większa akceptacja nabywców dla obecnego poziomu cen oferowanych przez deweloperów lokali wyrażona wzrostem indeksu średniej ceny mieszkań sprzedanych przy stabilnej sytuacji ekonomicznej w kraju skłania do znacznie bardziej optymistycznego spojrzenia na nadchodzący rok. Po zdecydowanie najcięższym dla deweloperów okresie IV kw. 2008 – I kw. 2009 obserwujemy powrót do równowagi na poszczególnych rynkach.

Miasto	cena oferty mieszkań	zmiana ceny oferty mieszkań listopad/ październik	zmiana ceny mieszkań sprzedanych listopad/ październik
Katowice	<b>5426</b>	<b>0,2%</b>	<b>3,1%</b>
Kraków	<b>7860</b>	<b>-2,4%</b>	<b>2,1%</b>
Łódź	<b>5603</b>	<b>0,4%</b>	<b>3,4%</b>
Poznań	<b>7362</b>	<b>-0,8%</b>	<b>3,2%</b>
Gdańsk	<b>6926</b>	<b>0,1%</b>	<b>2,7%</b>
Warszawa	<b>9104</b>	<b>-1,6%</b>	<b>1,7%</b>
Wrocław	<b>8006</b>	<b>-4,1%</b>	<b>3,6%</b>
aglomeracja warszawska	<b>8354</b>	<b>-0,6%</b>	<b>1,9%</b>
aglomeracja trójmiejska	<b>6811</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1,7%</b>
aglomeracja śląska	<b>4902</b>	<b>0,4%</b>	<b>-0,8%</b>
średnia dla 7 aglomeracji	<b>7786</b>	<b>-0,8%</b>	<b>1,5%</b>

Po okresie wstrzymywania się deweloperów z wprowadzaniem do sprzedaży nowych inwestycji, od wakacji obserwujemy pewne ożywienie inwestycyjne na rynku mieszkaniowym. O ile w Poznaniu, Wrocławiu czy Krakowie na rynek nadal trafiają pojedyncze, zwykle kameralne projekty, w Warszawie i Trójmieście deweloperzy rozpoczynają sprzedaż nowych lokali zdecydowanie częściej niż w I połowie roku. Nadal dominują inwestycje bądź ich etapy z niewielką liczbą mieszkań w ofercie, pojawiają się jednak także duże inwestycje z kilkuset mieszkaniami do nabycia. Rozpoczynanie przez deweloperów coraz liczniejszych projektów sprawia, że oferta mieszkaniowa na poszczególnych rynkach staje się coraz bardziej zróżnicowana – dostępne są zarówno mieszkania gotowe jak i te znajdujące się na etapie tzw. „dziury w ziemi”, co zwiększa możliwości wyboru klientów i uchroni rynek mieszkaniowy przed dużą luką podażową na przełomie 2010 i 2011 roku.