



Rynek mieszkaniowy w Polsce

ANALIZA SYTUACJI
MARZEC 2008

redNet Consulting

Siedziba Spółki
ul. Sądowa 5
43-600 Jaworzno
NIP: 632-18-79-602
KRS: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy,
nr 0000226990
Kapitał zakładowy: 51.000 PLN
Zarząd:
Prezes: Robert Chojnacki

Centrala 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: raporty@rednetproperty.com
www.rednetproperty.com

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.

Marzec KOLEJNY SPOKOJNY MIESIĄC.



MACIEJ DYMKOWSKI
DORADCA ZARZĄDU DS. NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH
redNet Consulting

	marzec 2008	luty 2008	zmiana ceny mkw. (marzec 2008/luty 2008)	
Katowice	6 206	6 397	-3,00%	↓
Kraków	7 572	7 520	0,69%	↑
Łódź	6 309	6 376	-1,05%	↓
Poznań	7 316	7 251	0,89%	↑
Trójmiasto	7 093	7 048	0,64%	↑
Warszawa	8 918	8 882	0,41%	↑
Wrocław	7 429	7 438	-0,13%	↓

ZMIANA ŚREDNIEJ CENY MKW. W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH
ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podstawie www.tabelaofert.pl.

W grudniu 2007 r. średnia cena metra kwadratowego w **Katowicach** przekroczyła magiczną granicę 6 000 zł, a dwa miesiące później jedynie 3 zł dzieliły tę średnią od poziomu 6 400 zł. Jednak w marcu w Katowicach zanotowaliśmy spadek średnio o 3%. Przeciętna cena mkw. w marcu to 6 206 zł, o 192 zł mniej niż przed miesiącem. Na tę stosunkowo wyraźną (szczególnie w porównaniu z pozostałymi miastami) zmianę in minus wpływ miała przede wszystkim bardzo niska podaż nowych mieszkań na rynku. Od 2005 r. do użytku w stolicy województwa śląskiego oddaje się zaledwie kilkaset nowych mieszkań rocznie (najwięcej, bo 619 oddano w 2007 r.). Nie bez znaczenia są w tym przypadku drożące kredyty, a tym samym coraz niższa siła nabywczą katowiczian. Według analityków redNet Consulting ceny mieszkań w Katowicach mogą jeszcze wzrosnąć o 5-7%, jednak już teraz ich poziom skłania część nabywców do głębszego zastanowienia nad zakupem i dokładnego liczenia swojej zdolności kredytowej.

Od początku roku sytuacja w **Krakowie** wydaje się stabilna. Po niezbyt znaczącym styczniowym spadku i niewielkim wzroście w lutym, sytuacja de facto wróciła do stanu z końca 2007 roku. W marcu średnia cena mkw. w Krakowie wzrosła znów tylko nieznacznie o 0,7%, czyli o 52 zł, osiągnąwszy poziom 7 572 zł. Jednak do końca roku średnia cena mkw. w Krakowie powinna nieco zniżkować ze względu na spodziewaną znaczną podaż nowo budowanych mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia jeszcze w 2007 r.

Inwestorzy w **Łodzi** stracili w marcu niemal tyle samo, co zarobili w lutym - w ostatnim zimowym miesiącu średnia cena mkw. w reymontowskiej „ziemi obiecanej” spadła o nieco ponad 1%, czyli o 67 zł. Tym samym przeciętny koszt zakupu mkw. w Łodzi wynosi obecnie 6 309 zł. Taki poziom cen jest nie do zaakceptowania dla wielu łodzian, co w kolejnych miesiącach może zmusić część deweloperów do przewartościowania swoich ofert, a rok 2008 może zakończyć się nawet 5-procentowym spadkiem.

Poznań – samotny lider w klasyfikacji dynamiki wzrostu cen wśród największych polskich miast w 2007 r.- od ubiegłorocznej jesieni jest cieniem samego siebie i dołączył do pelotonu miast o stabilnej sytuacji na rynku mieszkaniowym. Po styczniowym wyraźnym spadku średniej ceny mkw. o 3,77%, przez dwa kolejne miesiące Poznań wolno wdrapuje się w górę. W marcu w stolicy Wielkopolski zanotowano symboliczny wzrost o 0,9% do poziomu 7 316 zł, a z portfeli kupujących ubyło przeciętnie 65 zł od każdego mkw. W ciągu roku można się jednak spodziewać wprowadzania na rynek stosunkowo tanich projektów i – w konsekwencji – klikuprocentowej korekty. Jest to prawdopodobne zwłaszcza w świetle dynamicznie rosnącej podaży, mierzonej liczbą pozwoleń na budowę wydawanych w stolicy Wielkopolski.

dzielnica	marzec 2008	luty 2008	zmiana ceny mkw. (marzec 2008/luty 2008)	
Bemowo	8 116	8 171	-0,68%	↓
Białołęka	6 409	6 397	0,18%	↑
Bielany	9 355	8 882	5,32%	↑
Mokotów	9 854	9 899	-0,45%	↓
Ochota	10 212	10 040	1,71%	↑
Praga Południe	8 733	8 627	1,22%	↑
Praga Północ	7 802	7 851	-0,63%	↓
Śródmieście	15 757	16 030	-1,71%	↓
Saska Kępa	11 597	11 918	-2,69%	↓
Targówek	6 955	6 904	0,73%	↑
Ursus	7 582	7 622	-0,53%	↓
Ursynów	8 346	8 361	-0,18%	↓
Wawer	6 917	6 848	1,01%	↑
Wesoła	7 091	7 091	0,00%	↔
Wilanów	9 673	9 542	1,38%	↑
Wola	10 308	10 284	0,23%	↑
Żoliborz	10 381	10 293	0,85%	↑

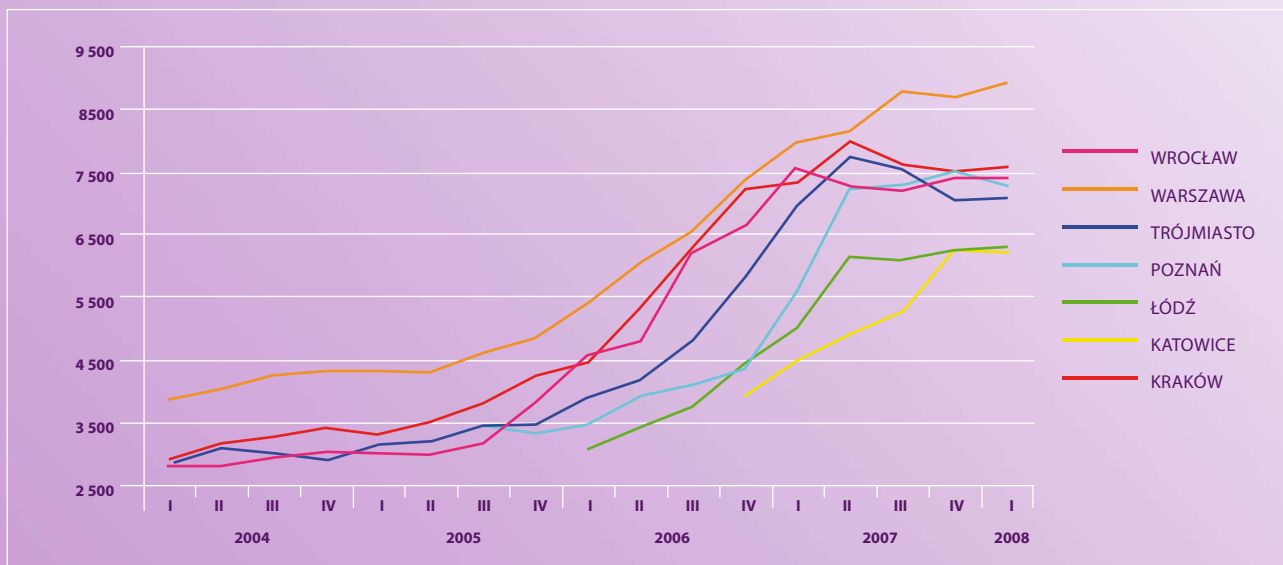
ZMIANA ŚREDNIEJ CENY METRA KWADRATOWEGO W WARSZAWIE
ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podstawie www.tabelaofert.pl.

Marzec to drugi miesiąc z rzędu na nieznacznym plusie dla sytuacji na rynku w **Trójmieście**, co jest szczególnie widoczne w porównaniu z wcześniejszym 5-miesięcznym okresem spadków. Tym razem cena mkw. zwiększyła przeciętnie o 0,64%, czyli o 45 zł, by osiągnąć średnią 7 098 zł. W najbliższych miesiącach nie należy się spodziewać większych zmian.

Warszawa drugi raz pod rząd delikatnie w górę. Podobnie jak luty, również i marzec przyniósł wzrost średniej ceny mkw. na poziomie około 0,4% i teraz za metr kwadratowy zapłacimy 8 918 zł (o 36 zł więcej niż miesiąc wcześniej). Warszawa jest jednak miastem cenowych kontrastów, trudno więc rozpatrywać sytuację w polskiej stolicy nie przyglądając się uważnie wahaniom cen w poszczególnych dzielnicach. Najbardziej przykuwa wzrok wzrost średniej ceny mkw. o 5,32% (czyli aż o 473 zł) zaobserwowany w marcu na Bielanych. Tak wyraźna zmiana przestaje jednak dziwić, gdy przyjrzymy się strukturze podaży i popytu w tej dzielnicy. W marcu na Bielanych nałożyły się na siebie dwa czynniki: nabywców znalazło wiele mieszkań z segmentu poniżej lub na poziomie średniej dla całej dzielnicy, a - niejako zamiast nich - w ofercie deweloperów pojawiły się nowe projekty znacznie przekraczające bielańską, a nawet warszawską przeciętną.

Dojrzały rynek we **Wrocławiu** znów symbolicznie na minus o 0,13%. W marcu za mkw. w stolicy Dolnego Śląska trzeba było zapłacić średnio 7 429 zł, niespełna 10 zł mniej niż w lutym. We Wrocławiu spodziewana jest stabilizacja cen na obecnym poziomie.

Podsumowując, marzec był kolejnym spokojnym miesiącem na polskim rynku mieszkaniowym. Dokonana pod koniec marca (26.03) przez Radę Polityki Pieniężnej (RPP) kolejna podwyżka podstawowej stopy procentowej o 0,25 pkt. proc., z pewnością nie pozostanie bez wpływu na sytuację na rynku mieszkaniowym. Decyzja Rady Polityki Pieniężnej, choć od dawna spodziewana, utrudni i tak już niełatwą sytuację kredytobiorców. Tym bardziej, że analitycy finansowi spodziewają się kolejnych, antyinflacyjnych działań RPP.



ZMIANA ŚREDNIEJ CENY METRA KWADRATOWEGO W LATACH 2004 - 2008
ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podstawie www.tabelaofert.pl.



PRAWDZIWE apartamenty
ekskluzywnie i komfortowo

WWW.LUKSUSOWEMIESZKANIA.PL



- APARTAMENTY • LOFTY • MAPA INWESTYCJI
- WIADOMOŚCI Z RYNKU • INWESTOWANIE
- ZARZĄDZANIE • ANALIZA RYNKU • FINANSE
- AGENCJA NIERUCHOMOŚCI • TARGI MIESZKANIOWE

