



# Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i [tabelaofert.pl](http://tabelaofert.pl)  
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM  
LIPIEC 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  
Wiceprezes: Agnieszka Piotrowska

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: [consulting@rednetproperty.com](mailto:consulting@rednetproperty.com)  
[www.rednetconsulting.pl](http://www.rednetconsulting.pl)

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.

## Powolne zbliżanie stanowisk kupujących i sprzedających

### MINĄŁ WŁAŚNIE ROK OD SZCZYTU HOSSY

Dokładnie rok temu miał miejsce szczyt koniunktury w budownictwie mieszkaniowym. Oczywiście mierzony nie poziomem cen ofertowych, ale rzeczywistych cen transakcyjnych oraz tempem sprzedaży mieszkań. Stanowił on zwieńczenie trwającej ponad 3 lata bezprecedensowej hossy na rynku mieszkaniowym w Polsce. Nigdy wcześniej ceny nie rosły tak szybko, a sprzedaż nie była tak łatwa.

Jednak wszystko ma swój koniec. Kryzys hipoteczny w USA przypomniał inwestorom oraz bankom, że ceny nie mogą rosnąć wiecznie. To był kubek zimnej wody na rozpalone głowy kupujących. Wróciło racjonalne myślenie - wiele osób zdało sobie sprawę z tego, że ceny mieszkań w wielu miejscach osiągnęły nieuzasadniony poziom. Tymczasem znaczna część deweloperów wciąż wierzyła we wzrost cen - do sprzedaży wprowadzane były nowe, coraz droższe projekty, których - po tak wysokich cenach - nie akceptowali kupujący. Spowodowało to dramatyczny spadek sprzedaży, który swoje apogeum osiągnął w grudniu 2007 roku. Sytuacja ta musiała oczywiście wymusić spadek cen. Początkowo nie było oficjalnych obniżek, jednak sprzedający stawiali się coraz bardziej elastyczni w negocjacjach. Później deweloperzy zaczęli kusić klientów rozmaitymi promocjami (garaż gratis, wykończenie w cenie, samochód do mieszkania itp.), co właściwie było ukrytą obniżką cen. Doprowadziło to do sytuacji, gdzie oficjalne indeksy cenowe niby nie pokazywały spadku cen, ale jednocześnie na rynku trwała zapaść. Najbardziej widocznym jej efektem była rosnąca z miesiąca na miesiąc liczba niesprzedanych, gotowych do wprowadzenia się, mieszkań. W maju redNet Consulting, na podstawie danych z serwisu [tabelaoferet.pl](http://tabelaoferet.pl), jako pierwszy rozpoczął publikację dwóch nowych indeksów - średniej ceny sprzedanych mieszkań oraz średniej ceny nowej oferty rynkowej. Okazało się, że różnice przekraczają w niektórych miejscach nawet 20%. Jednocześnie sprzedaż ciągle malała, a na rynek trafiało coraz więcej nowych projektów - przede wszystkim ze średniego lub wyższego segmentu, czyli drogich. Taka sytuacja nie mogła trwać wiecznie.

W komentarzu do danych czerwcowych zastanawialiśmy się, kto pierwszy pęknie - sprzedający czy kupujący. Zauważyliśmy również, że ci deweloperzy, którzy oficjalnie obniżyli ceny poprawili sprzedaż. Jednocześnie zaczęły pojawiać się nowe projekty w segmencie popularnym. Lipiec był kolejnym miesiącem o niewielkiej sprzedaży, ale na rynku widać pewne zmiany.

średnia cena mkw. mieszkań wchodzących na rynek	maj - lipiec 2008	kwiecień - czerwiec 2008	zmiana %
Katowice	7 298	7 133	2,32%
Kraków	8 181	8 063	1,47%
Łódź	6 802	6 324	7,56%
Poznań	9 068	9 087	-0,21%
Gdańsk	6 203	6 098	1,72%
Warszawa	9 950	10 445	-4,74%
Wrocław	9 065	9 368	-3,24%
Aglomeracja Warszawy	9 479	9 987	-5,09%
Aglomeracja Trójmiejska	6 811	6 356	7,16%
Aglomeracja Śląska	7 159	7 005	2,20%
<b>Suma</b>	<b>8 804</b>	<b>8 922</b>	<b>-1,32%</b>

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W NOWYCH PROJEKTACH DEWELOPERSKICH  
 ŹRÓDŁO: tabelaoferet.pl.

Wzrost cen w aglomeracji trójmiejskiej wynika z wprowadzenia do sprzedaży jednego prestiżowego projektu w Gdyni, analogiczna sytuacja jest w Łodzi.

## PO RAZ PIERWSZY SPADŁY CENY NOWYCH PROJEKTÓW

Analizując dane za lipiec widać, że deweloperzy zaakceptowali fakt, iż rynek stał się rynkiem kierowanym cenowo. De facto zrobili to znacznie wcześniej, gdyż przygotowanie projektu deweloperskiego trwa. **Okres maj – lipiec był pierwszym kwartałem, w którym ceny wprowadzonych na rynek mieszkań w nowych projektach deweloperskich spadły.** Średnia cena nowych mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w ciągu ostatnich 3 miesięcy dla aglomeracji warszawskiej, śląskiej, trójmiejskiej oraz Krakowa, Poznania, Wrocławia i Łodzi wyniosła **8 804 zł/mkw. i była o 1,32% niższa** niż w okresie kwiecień – czerwiec. Największy spadek nastąpił w aglomeracji warszawskiej, gdzie wyniósł -5,09% (z 9 987 zł/mkw. do 9 479 zł/mkw., przy czym w samej Warszawie ceny spadły o 4,74% (z 10 445 zł/mkw. do 9 950 zł/mkw.) oraz we Wrocławiu (spadek o 3,24%) z 9 368 zł/mkw. do 9 065 zł/mkw. Najniższa cena mieszkań w nowych projektach deweloperskich jest w Gdańsku i wynosi 6 203 zł/mkw., gdzie już w poprzednich miesiącach deweloperzy wprowadzali na rynek projekty z segmentu popularnego.

### ZBLIŻANIE STANOWISK

Pomimo spadku cen nowej oferty deweloperów, wprowadzane na rynek mieszkania ciągle są droższe od tych, które się sprzedają. Dla 7 największych rynków mieszkaniowych w Polsce średnia cena mieszkań sprzedanych w ciągu ostatniego kwartału wynosi 7 915 zł/mkw., tak więc nowa oferta ciągle jest droższa o ponad 11%. Obserwujemy jednak pewne – powolne – zbliżanie się stanowisk kupujących i sprzedających, bowiem miesiąc temu ta różnica wynosiła aż 13,5%.

### ATRAKCYJNY GDAŃSK, POPRAWA W WARSZAWIE I WROCŁAWIU

Najbardziej zrównoważonym rynkiem wydaje się być obecnie Gdańsk, gdzie nowe mieszkania, które wchodzi na rynek są nawet tańsze od tych, które się sprzedają. Jest to prawidłowa sytuacja, bowiem nowe mieszkania, których termin oddania przypada za np. 2 lata, powinny być tańsze od tych, które są już gotowe albo termin ich odbioru jest bliski. Wiąże się to z ryzykiem opóźnień oraz z kosztami finansowania. Najtrudniejsza sytuacja jest w Łodzi, gdzie nowa oferta jest o 16,7% droższa od tego co się sprzedaje oraz we Wrocławiu, gdzie różnica ta wynosi 16,3%. Jednak we Wrocławiu następuje poprawa sytuacji, bowiem miesiąc wcześniej różnica ta wynosiła aż 22,3%. Poprawa sytuacji nastąpiła dzięki obniżkom cen przez deweloperów oraz tańszej nowej ofercie. Jednak największe zbliżanie się stanowisk sprzedających i kupujących miało miejsce w Warszawie, gdzie jeszcze miesiąc temu różnice między cenami mieszkań sprzedanych a nową ofertą były bardzo duże – 21,2%. Obecnie ta różnica wynosi już tylko 13,5%.

### PROGNOZA ROZWOJU RYNKU.

W kolejnych miesiącach będziemy świadkami systematycznego zbliżania się stanowisk kupujących i sprzedających, aż do momentu w którym nowe oferty wprowadzane na rynek będą tańsze od średniej ceny rynkowej o około 8% - taki jest bowiem szacowany przez nas odpowiedni koszt ryzyka nabywania mieszkania, które oddane będzie dopiero za około 1,5 roku. O ile jednak ceny transakcyjne raczej już nie powinny spadać, może poza Poznaniem i Katowicami, o tyle średnia cena oferty rynkowej jest ciągle zbyt wysoka. Obniżek cen w istniejących projektach możemy spodziewać się zwłaszcza w Poznaniu, Wrocławiu i Krakowie. W Gdańsku ceny spadać już nie powinny.

Prognozujemy, że proces wyrównywania cen i zbliżania stanowisk trwać będzie do końca bieżącego roku. Natomiast już po wakacjach powinna nastąpić stopniowa poprawa tempa i wielkości sprzedaży.

**Robert Chojnacki**  
Prezes Zarządu redNet Consulting

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań wchodzących na rynek	o ile droższe/tańsze są nowe mieszkania od sprzedanych	o ile droższe/tańsze są mieszkania sprzedane od ceny średniej
Katowice	7 010	7 406	7 298	-1,5%	5,6%
Kraków	8 456	7 776	8 181	5,2%	-8,0%
Łódź	6 009	5 830	6 802	16,7%	-3,0%
Poznań	8 857	8 300	9 068	9,3%	-6,3%
Gdańsk	6 575	6 526	6 203	-5,0%	-0,7%
Warszawa	9 274	8 770	9 950	13,5%	-5,4%
Wrocław	8 519	7 792	9 065	16,3%	-8,5%
Szczecin	6 067	bd	bd	bd	bd
Agglomeracja Warszawy	8 676	8 270	9 479	14,6%	-4,7%
Agglomeracja Trójmiejska	6 531	6 278	6 811	8,5%	-3,9%
Agglomeracja Śląska	6 153	7 082	7 159	1,1%	15,1%
<b>Suma</b>	<b>8 278</b>	<b>7 915</b>	<b>8 804</b>	<b>11,2%</b>	<b>-4,4%</b>

ŹRÓDŁO: tabelaofert.pl.

#### LEGENDA:

**Cena oferty mieszkań** – średnia, ofertowa cena metra kwadratowego wszystkich mieszkań w projektach deweloperskich wystawionych do sprzedaży na dzień 31 lipca 2008 r.

**Cena mieszkań sprzedanych** – średnia cena metra kwadratowego mieszkań sprzedanych w okresie ostatnich 3 miesięcy, tj. maj – lipiec 2008 r.

**Cena mieszkań wchodzących na rynek** – średnia cena metra kwadratowego mieszkań w nowych projektach deweloperskich, wprowadzonych do sprzedaży w okresie ostatnich 3 miesięcy, tj. maj – lipiec 2008 r.

miasto	o ile droższe/tańsze są nowe mieszkania od sprzedanych		o ile droższe/tańsze są mieszkania sprzedane od ceny średniej	
	maj – lipiec 2008	kwiecień – czerwiec 2008	maj – lipiec 2008	kwiecień – czerwiec 2008
Katowice	-1,5%	-3,2%	5,6%	5,3%
Kraków	5,2%	0,2%	-8,0%	-7,7%
Łódź	16,7%	14,7%	-3,0%	-7,3%
Poznań	9,3%	6,6%	-6,3%	-3,3%
Gdańsk	-5,0%	-8,1%	-0,7%	-0,3%
Warszawa	13,5%	21,2%	-5,4%	-6,8%
Wrocław	16,3%	22,3%	-8,5%	-15,1%
Agglomeracja Warszawy	14,6%	22,8%	-4,7%	-5,3%
Agglomeracja Trójmiejska	8,5%	-0,7%	-3,9%	-1,3%
Agglomeracja Śląska	1,1%	4,5%	15,1%	9,5%
<b>Suma</b>	<b>11,2%</b>	<b>13,5%</b>	<b>-4,4%</b>	<b>-5,0%</b>

ZMIANA SYTUACJI NA NAJWAŻNIEJSZYCH RYNKACH  
ŹRÓDŁO: tabelaofert.pl.