



# Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl  
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM  
SIERPIEŃ 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  
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.

# Rynek zbliża się do poziomu równowagi

|                              | sierpień 2008 | lipiec 2008 | zmiana % |
|------------------------------|---------------|-------------|----------|
| średnia cena oferty mieszkań | 8 091         | 8 278       | -2,26%   |

ŚREDNIA CENA OFERTY MIESZKAŃ SPADŁA W SIERPNIU O 2,26% – z 8 278 zł/m<sup>2</sup> do 8 091 zł/m<sup>2</sup>.

|  | czerwiec - sierpień 2008 | maj - lipiec 2008 | zmiana % |
|--|--------------------------|-------------------|----------|
| średnia cena oferty mieszkań sprzedanych | 7 795                    | 7 915             | -1,51%   |

ŚREDNIA CENA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ SPADŁA O 1,51% do 7 795 zł/m<sup>2</sup>.

|  | czerwiec - sierpień 2008 | maj - lipiec 2008 | zmiana % |
|--|--------------------------|-------------------|----------|
| średnia cena mieszkań wchodzących na rynek | 8 368                    | 8 804             | -4,95%   |

W NAJWIĘKSZYM STOPNIU SPADŁA CENA NOWYCH MIESZKAŃ WCHODZĄCYCH NA RYNEK – O PRAWIE 5% I WYNOŚI OBECNIE zł/m<sup>2</sup>.

W komentarzu do danych miesiąc temu zwróciliśmy uwagę na początek powolnego procesu dostosowywania się oczekiwań cenowych deweloperów i kupujących. Dotychczas bowiem oficjalne indeksy cenowe pokazywały stosunkowo niewielkie spadki, podczas gdy odczucie rynku było jasne – jesteśmy w fazie recesji. Dlatego w maju b.r. redNet Consulting, na podstawie danych z serwisu tabelaofer.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%. Co to oznaczało? Jeśli to co kupuje klient (odzwierciedlone przez indeks średniej ceny sprzedanych mieszkań) jest o wiele tańsze (20%) niż to co proponuje deweloper (odzwierciedlone przez indeks średniej ceny nowej oferty rynkowej) – to skutek musi być jeden: załamanie sprzedaży i utrata płynności na rynku. Czerwiec i lipiec były najgorszymi miesiącami na rynku pod względem tempa sprzedaży, do czego oprócz sytuacji rynkowej dołożyła się również tradycyjnie niższa sprzedaż w okresie wakacyjnym. Sierpień był pod tym względem nie lepszy.

Wszystkie dane sierpniowe pokazują wreszcie to, co uczestnicy rynku czują od dawna – spadek cen. Poniższe tabele przedstawiają sytuację ośmiu największych rynków mieszkaniowych Polski, tj. aglomeracji warszawskiej, trójmiejskiej, śląskiej oraz Krakowa, Wrocławia, Poznania, Łodzi oraz Szczecina.

| 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                | 7 060                | 7 414                     | 7 220                              | -2,6%  | 5,0%  |
| Kraków                  | 8 464                | 7 636                     | 8 085                              | 5,9%   | -9,8%   |
| Łódź                    | 5 798                | 5 947                     | 6 294                              | 5,8%   | 2,6%  |
| Poznań                  | 9 063                | 7 670                     | 9 179                              | 19,7%  | -15,4%  |
| Gdańsk                  | 6 507                | 6 710                     | 6 502                              | -3,1%  | 3,1%  |
| Warszawa                | 9 070                | 8 633                     | 9 030                              | 4,6%   | -4,8%   |
| Wrocław                 | 8 065                | 8 101                     | 9 057                              | 11,8%  | 0,4%  |
| Aglomeracja Warszawy    | 8 547                | 8 098                     | 8 586                              | 6,0%   | -5,3%   |
| Aglomeracja Trójmiejska | 6 656                | 6 404                     | 7 063                              | 10,3%  | -3,8%   |
| Aglomeracja Śląska      | 6 025                | 7 186                     | 7 164                              | -0,3%  | 19,3%   |
| <b>Suma</b>             | <b>8 091</b>         | <b>7 795</b>              | <b>8 368</b>                       | <b>7,4%</b>  | <b>-3,7%</b>  |

ŹRÓDŁO: tabelaofert.pl.

**LEGENDA:**

Cena oferty mieszkań – średnia, ofertowa cena metra kwadratowego wszystkich mieszkań w projektach deweloperskich wystawionych do sprzedaży wg stanu z 29 sierpnia 2008 r.  
 Cena mieszkań sprzedanych – średnia cena metra kwadratowego mieszkań sprzedanych w okresie ostatnich 3 miesięcy, tj. czerwiec – sierpień 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. czerwiec – sierpień 2008 r.

| miasto                  | o ile droższe/tańsze są nowe mieszkania od sprzedanych |                   | o ile droższe/tańsze są mieszkania sprzedane od ceny średniej |                   |
|-------------------------|--|-------------------|---|-------------------|
|                         | czerwiec – sierpień 2008                               | maj – lipiec 2008 | czerwiec – sierpień 2008                                      | maj – lipiec 2008 |
| Katowice                | -2,6%  | -1,5%             | 5,0%  | 5,6%              |
| Kraków                  | 5,9%   | 5,2%              | -9,8%   | -8,0%             |
| Łódź                    | 5,8%   | 16,7%             | 2,6%  | -3,0%             |
| Poznań                  | 19,7%  | 9,3%              | -15,4%  | -6,3%             |
| Gdańsk                  | -3,1%  | -5,0%             | 3,1%  | -0,7%             |
| Warszawa                | 4,6%   | 13,5%             | -4,8%   | -5,4%             |
| Wrocław                 | 11,8%  | 16,3%             | 0,4%  | -8,5%             |
| Aglomeracja Warszawy    | 6,0%   | 14,6%             | -5,3%   | -4,7%             |
| Aglomeracja Trójmiejska | 10,3%  | 8,5%              | -3,8%   | -3,9%             |
| Aglomeracja Śląska      | -0,3%  | 1,1%              | 19,3%   | 15,1%             |
| <b>Średnia</b>          | <b>7,4%</b>  | <b>11,2%</b>      | <b>-3,7%</b>  | <b>-4,4%</b>      |

 ZMIANA SYTUACJI NA NAJWAŻNIEJSZYCH RYNKACH  
 ŹRÓDŁO: tabelaofert.pl.

## CORAZ BLIŻEJ RÓWNOWAGI CENOWEJ

Coraz więcej deweloperów wprowadza na rynek racjonalnie wycenione projekty, zwłaszcza z segmentu popularnego. Proces przygotowania projektu jednak trwa, tak więc nowa oferta ciągle jest droższa o 7,4% od cen mieszkań sprzedanych. Jednak, zgodnie z tym co pisaliśmy miesiąc temu, nastąpiło dalsze zbliżanie kupujących i sprzedających, bowiem wówczas ta różnica wynosiła jeszcze 11,2%, a dwa miesiące temu 13,5%.

## ATRAKCYJNY GDAŃSK, POPRAWA W WARSZAWIE I ŁODZI, DROŻYZNA W POZNANIU.

Najbardziej zrównoważonym rynkiem wydaje się być nadal Gdańsk. Nowe mieszkania wchodzące na rynek są tam bowiem tańsze od tych, które się sprzedają. Jest to prawidłowa sytuacja, gdyż nowe mieszkania, których termin oddania przypada np. za 2 lata, powinny być tańsze od tych, które są już gotowe lub termin ich odbioru jest bliski. Wiąże się to z ryzykiem opóźnień oraz z kosztami finansowania. Silne spadki cen poprawiły także sytuację w całej aglomeracji warszawskiej oraz Łodzi, w których jeszcze miesiąc temu nowe oferty były o kilkanaście procent droższe niż te sprzedane (w Warszawie o 13,5%, w aglomeracji warszawskiej o 14,6%, w Łodzi nawet o 16,7%). Najtrudniejsza sytuacja panuje obecnie w Poznaniu, gdzie deweloperzy podnieśli ceny, windując stosunek cen mieszkań nowych do sprzedanych na niemal 20%. W drugim w kolejności Wrocławiu (+11,8%) postępuje jednak od kilku miesięcy proces stabilizacji rynku – jeszcze dwa miesiące temu różnica wynosiła tu aż 22,3%.

### Co dalej?

*W kolejnych miesiącach na rynek trafić będzie coraz więcej racjonalnie wycenianych projektów. Główny indeks cenowy wciąż będzie pokazywać spadek, ale począwszy od września sprzedaż będzie się poprawiać, a rynek powoli będzie odzyskiwać płynność – taka naszym zdaniem jest naturalna konsekwencja zbliżania się indeksów cenowych, które obrazują oczekiwania kupujących i sprzedających. Największy spadek cen czeka Poznań. W Gdańsku ceny spadać już nie powinny.*

**Robert Chojnacki**  
 Prezes Zarządu redNet Consulting