



# Rynek mieszkaniowy w Polsce

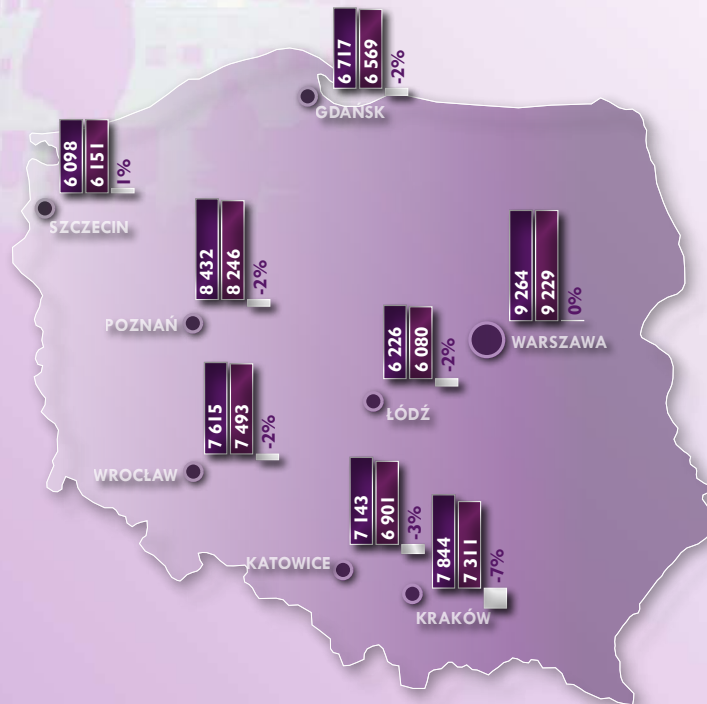
Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl  
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM  
LISTOPAD 2008

## 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

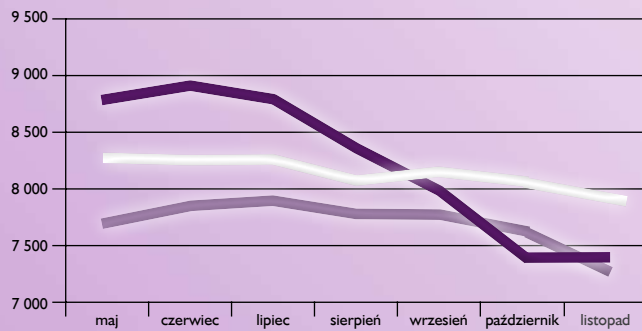
Wszelkie dane i materiały zawarte na stronie internetowej redNet Consulting chronione są prawem autorskim. Wykorzystanie do publikacji (w całości lub w części) danych i materiałów zamieszczonych na stronie wymaga wcześniejszej zgody redNet Consulting. Rozpowszechnianie i wykorzystywanie danych oraz materiałów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



## Korekty ciąg dalszy

LISTOPAD 2008  
na rynku mieszkaniowym

Średnie ceny ofertowe mieszkań spadły w listopadzie w całym kraju, przeciętnie o 2%. Z największą korektą mamy do czynienia w Krakowie (-6,79%), w pozostałych miastach spadek oscylował w granicach 0 – 3%. Dokładne zmiany cen zaprezentowano na grafice obok:



ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA  
W OŚMIU GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI  
ŹRÓDŁO: tabelaofert.pl

### LEGENDA:

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

Jednak, jak już ustaliliśmy, średnia cena oferty nie wyczerpuje informacji. Zgodnie z wcześniej wprowadzonym podziałem, warto zwrócić uwagę na to, co dzieje się w cenach mieszkań sprzedanych i nowej oferty. Dla całego kraju utrzymuje się tendencja rozwarstwienia pomiędzy nowo wprowadzoną ofertą a ceną średnią. Potwierdza to podkreślany przez nas fakt, że rynek mieszkaniowy normalizuje się – cena mieszkań wchodzących na rynek musi być zdyskontowana w stosunku do lokali oddawanych do użytku.

Istotny jest fakt dalszej obniżki cen mieszkań sprzedanych. Wiąże się to z obecną sytuacją na rynku: możliwość wyboru dobrze wycenionej oferty spośród szerokiego spektrum na rynku, trudności ze zdobyciem kredytu, oczekiwanie na spadek cen. Wynikiem tego jest znaczny spadek płynności sprzedaży; natomiast jeśli już jakaś sprzedaż, to jedynie dobrze wycenionych mieszkań.

## SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM LISTOPAD 2008

### SYTUACJA W POSZCZEGÓLNYCH MIASTACH WYGLĄDA NASTĘPUJĄCO:

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań wchodzących na rynek	cena nowych mieszkań /cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	6 901	5 978	6 949	16,2%	-13,4%
Kraków	7 311	7 357	6 770	-8,0%	0,6%
Łódź	6 080	5 649	7 744	37,1%	-7,1%
Poznań	8 246	7 774	7 751	-0,3%	-5,7%
Gdańsk	6 569	6 132	6 693	9,2%	-6,7%
Warszawa	9 229	8 530	8 731	2,4%	-7,6%
Wrocław	7 493	7 511	7 744	3,1%	0,2%
Szczecin	6 151	5 935	6 551	10,4%	-3,5%
Aglomeracja Warszawy	8 591	7 723	8 203	6,2%	-10,1%
Aglomeracja Trójmiejska	6 498	6 107	6 459	5,8%	-6,0%
Aglomeracja Śląska	6 420	5 844	6 379	9,2%	-9,0%
średnia dla ośmiu aglomeracji	7 913	7 332	7 406	1,0%	-7,3%

Różnica pomiędzy ceną mieszkań sprzedanych a ceną średnią najbardziej widoczna jest w aglomeracji warszawskiej (-10,1%) oraz śląskiej (-9,0%). Właściwie po cenie średniej sprzedają się mieszkania we Wrocławiu i Krakowie. Natomiast pomiędzy nowymi a sprzedanymi mieszkaniami istnieje duża rozbieżność w Łodzi (37,1%) oraz Krakowie (16,2%). Związane jest to z wprowadzeniem dość znacznej jak na te rynki liczby ofert o wyższej cenie i wyższym standardzie.

Ciekawych informacji dostarczają nam również zmiany w czasie. Okazuje się, że przy dość niewielkich różnicach ceny średniej, cena mieszkań sprzedanych spadła znacznie w Katowicach (o ponad 11%), Wrocławiu (o 9,5%), czy Poznaniu (6,5%). Natomiast w niektórych miastach deweloperzy próbują jeszcze wprowadzać drogo wycenioną ofertę, której cena w porównaniu do października wzrosła o ponad 9% w Poznaniu i Łodzi oraz blisko 5% w Warszawie. Wprowadzanie niższych cen w przypadku nowych ofert stosowane jest w Katowicach, Krakowie, Gdańsku i Wrocławiu.

Podsumowując należy stwierdzić wyraźnie: ceny spadają. I spadać będą prawdopodobnie w grudniu. Koniec roku będzie tym szczególnym czasem, kiedy będziemy mieli do czynienia z wysypem promocji deweloperów. W związku z tym faktyczne obniżki będą jeszcze większe – „dorzucenie” do mieszkania wykończenia czy innych dodatków to nic innego jak obniżenie ceny. Choć nawet abstrahując od bieżącej sytuacji odnośnie cen mieszkań, ich wykończenie będzie coraz bardziej popularne wśród deweloperów. Jest to nic innego jak odpowiedź na oczekiwania nabywców.

Po kuszeniu promocjami na pożegnanie roku 2008, możemy spodziewać się ustabilizowania sytuacji na początku 2009 – jeśli chodzi o ceny. Deweloperzy dalszych obniżek stosować nie chcą i nie mogą; w drastycznych przypadkach ocierać się mogą o koszt wytworzenia mieszkań. Pamiętajmy o tym, że podaż dość szybko odpowiedziała na ograniczony popyt i w 2009 roku na rynek wchodzić będzie coraz mniej nowych projektów.

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań wchodzących na rynek	zmiana ceny oferty mieszkań listopad /październik	zmiana ceny mieszkań sprzedanych listopad /październik	zmiana ceny mieszkań wchodzących na rynek listopad /październik
Katowice	6 901	5 978	6 949	-3,39%	-11,02%	-2,50%
Kraków	7 311	7 357	6 770	-6,79%	-2,30%	-1,64%
Łódź	6 080	5 649	7 744	-2,34%	-0,93%	9,15%
Poznań	8 246	7 774	7 751	-2,20%	6,44%	9,64%
Gdańsk	6 569	6 132	6 693	-2,21%	-3,49%	-3,57%
Warszawa	9 229	8 530	8 731	-0,38%	-1,08%	4,82%
Wrocław	7 493	7 511	7 744	-1,61%	-9,48%	-1,82%
Szczecin	6 151	5 935	6 551	0,87%	-1,50%	0,26%
Aglomeracja Warszawy	8 591	7 723	8 203	-1,62%	-4,87%	4,06%
Aglomeracja Trójmiejska	6 498	6 107	6 459	-3,13%	0,14%	-8,02%
Aglomeracja Śląska	6 420	5 844	6 379	3,44%	-11,50%	-2,89%
średnia dla ośmiu aglomeracji	7 913	7 332	7 406	-2,0%	-3,94%	-0,46%