



# Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl  
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM  
CZERWIEC 2009 r.

## redNet Consulting

### 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.

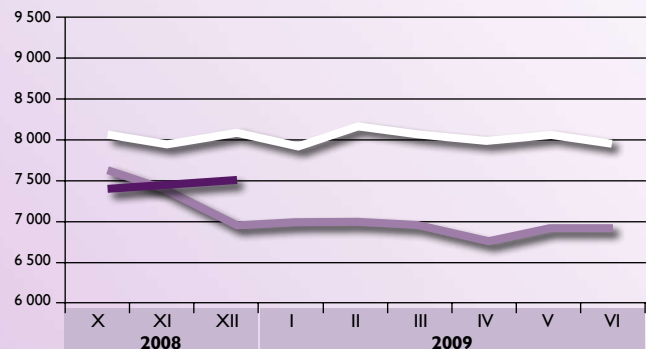
redNet Consulting nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody wynikające z korzystania ze strony, a w szczególności za szkody wynikające z interpretacji i/lub wykorzystania danych i materiałów dostępnych na stronie oraz za jakiegokolwiek straty spowodowane stosowaniem tych materiałów czy danych.

# Rynek mieszkaniowy

CZERWIEC 2009

Czerwiec – miesiąc wyznaczający połowę roku skłania do dokonania podsumowania ostatnich miesięcy. Przyjrzyjmy się więc jakie zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych zachodziły w ciągu pierwszego półrocza 2009r. Po bardzo kiepskim czwartym kwartale roku poprzedniego, w którym to ogólnosiwiatowy kryzys finansowy stał się niezaprzeczalnym faktem, co zaowocowało gwałtownym ograniczeniem dostępu do finansowania nie tylko dla deweloperów ale również ich klientów, a w rezultacie doprowadziło do bardzo silnego wyhamowania tempa sprzedaży mieszkań, w pierwszych miesiącach (styczeń, luty) bieżącego roku wciąż słychać było echo wydarzeń z końca poprzedniego roku. Sprzedaż mieszkań wciąż utrzymywała się na bardzo niskim poziomie, jednak z miesiąca na miesiąc deweloperzy podpisywali coraz więcej umów. W rezultacie pierwszy kwartał tego roku zamknął się znacznie lepszym wynikiem sprzedaży niż kwartał poprzedni. W drugim kwartale sprzedaż utrzymywała się kolejnych miesiącach na stabilnym, wyższym niż w poprzednim okresie, poziomie. Stało się jasne, że najgorsze deweloperzy mają już za sobą – jeżeli chodzi o płynność sprzedaży. Jednak sytuacja ograniczonego popytu wymusiła obniżki cen.

Choć cena ofertowa w ośmiu największych aglomeracjach wykazuje nieznaczny trend spadkowy na poziomie 3,5% w perspektywie ostatniego roku (od czerwca do czerwca), to faktyczne ceny transakcyjne są znacznie niższe – w niektórych przypadkach sięgają kilkunastu procent. Z kolei cena mieszkań sprzedanych wskazuje w perspektywie minionego roku znacznie większą dynamikę spadku – w okresie ostatnich 12 miesięcy obniżyła się o blisko 12%. Nabywcy w sytuacji zaostrzonej polityki kredytowej banków, skutkującej obniżeniem zdolności kredytowej, skierowali się w stronę mieszkań tańszych. Duże znaczenie w tym przypadku miał również rządowy program „Rodzina na swoim”, dający możliwość skorzystania z niego wyłącznie przy zakupie mieszkań w określonym limicie cenowym. W związku z kryzysem finansowym, pod koniec 2008 roku nastąpiło gwałtowne ograniczenie ekspansji deweloperskiej – inwestorzy wstrzymali większość swoich projektów i praktycznie zaprzestali wprowadzania nowej oferty na rynek. Wobec tego począwszy od 2009r. redNet zaprzestał podawania średniej ceny dla nowych projektów, gdyż ich skala jest zbyt mała.



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 dnia każdego miesiąca
- Cena mieszkań sprzedanych – średnia cena metra kwadratowego mieszkań sprzedanych w okresie ostatnich 3 miesięcy
- Cena mieszkań wchodzących na rynek – średnia cena metra kwadratowego mieszkań w nowych projektach deweloperskich, wprowadzonych do sprzedaży w okresie ostatnich 3 miesięcy

## SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM CZERWIEC 2009

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	5 305	4 734	-10,8%
Kraków	7 566	6 552	-13,4%
Łódź	5 388	5 359	-0,5%
Poznań	7 870	6 876	-12,6%
Gdańsk	6 303	5 620	-10,8%
Warszawa	9 353	8 214	-12,2%
Wrocław	7 950	6 556	-17,5%
Szczecin	5 260	5 357	1,8%
aglomeracja warszawska	8 655	7 518	-13,1%
aglomeracja trójmiejska	6 474	5 446	-15,9%
aglomeracja śląska	4 672	4 365	-6,6%
średnia dla ośmiu aglomeracji	7 974	6 924	-13,2%

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	zmiana ceny oferty mieszkań czerwiec/maj	zmiana ceny mieszkań sprzedanych czerwiec/maj
Katowice	5 305	4 734	-2,0%	-4,5%
Kraków	7 566	6 552	-1,0%	-0,2%
Łódź	5 388	5 359	-2,0%	2,1%
Poznań	7 870	6 876	1,0%	0,0%
Gdańsk	6 303	5 620	1,0%	-0,8%
Warszawa	9 353	8 214	-1,0%	1,3%
Wrocław	7 950	6 556	1,1%	2,7%
Szczecin	5 260	5 357	-0,4%	-2,7%
aglomeracja warszawska	8 655	7 518	-1,1%	-0,4%
aglomeracja trójmiejska	6 474	5 446	1,6%	-0,9%
aglomeracja śląska	4 672	4 365	-1,7%	-2,7%
średnia dla ośmiu aglomeracji	7 974	6 924	-0,6%	0,0%

W czerwcu średnia cena oferty w ośmiu aglomeracjach ustaliła się na poziomie nieco niższym niż 8 tys. zł/mkw., z kolei średnia cena mieszkań sprzedanych była o 13% niższa i wyniosła 6 924 zł/mkw. Najwyższa różnica pomiędzy cenami, w których nabywcy dokonują zakupów, a cenami oferowanymi przez deweloperów występuje we Wrocławiu i sięga ponad 17% – tak znaczna dysproporcja widoczna jest już od końca poprzedniego roku. Wysokie rozbieżności występują też w aglomeracji trójmiejskiej (ok. 16%), Krakowie (13%), Poznaniu (13%) i Warszawie (12%). Najniższe różnice występują w Łodzi, aglomeracji śląskiej oraz w Szczecinie (tu średnia cena mieszkań sprzedanych osiąga wyższe wartości niż średnia cena całej oferty) – czyli rynkach mało zróżnicowanych cenowo, a także o niewielkim wolumenie transakcji.

W stosunku do poprzedniego miesiąca średnia cena mieszkań sprzedanych w analizowanych lokalizacjach nie uległa zmianie, co zestawiając z zesłomiesięcznym wzrostem na poziomie blisko 2% potwierdza tezę wyprzedawania się lokali nieco droższych niż jeszcze kilka miesięcy temu. Średnia cena mieszkań sprzedanych ukształtowała się na poziomie wyższym niż miesiąc temu w Warszawie, Wrocławiu i Łodzi. W większości ośrodków nabywcy wciąż poszukują swego lokum wśród mieszkań najtańszych, choć widoczne są kurczące się możliwości wyboru. Cena mieszkań

sprzedanych obniżyła się w porównaniu do poprzedniego miesiąca w przypadku Katowic i aglomeracji śląskiej, Szczecina, Gdańska i aglomeracji trójmiejskiej oraz w bardzo niewielkim stopniu w Krakowie i aglomeracji warszawskiej. W Poznaniu cena mieszkań sprzedanych nie uległa zmianie. Średnia cena oferty we wszystkich aglomeracjach nieznacznie obniżyła się w stosunku do maja, a w poszczególnych ośrodkach zmieniała się w oscylując w przedziale od -2% do +1,6%.

Czerwiec w ujęciu miesięcznym nie przyniósł zaskakujących zmian na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Jednak w półrocznej perspektywie czasu widać wyraźną poprawę. Sytuacja na rynku kredytów hipotecznych wciąż jest trudna, jednak skala dokonywanych transakcji, zdecydowanie wyższa niż na przełomie roku, zapewnia deweloperom płynność sprzedaży i wskazuje na pewien potencjał strony popytowej. Nabywcy koncentrują poszukiwania swojego lokum wśród mieszkań najtańszych, co przy braku nowej podaży, ogranicza możliwości wyboru wśród najbardziej pożądanym i atrakcyjnym cenowo mieszkań. Ceny transakcyjne wciąż są niższe niż ceny wyjściowe, jednak skłonność deweloperów do udzielania rabatów, wraz z kurczeniem się listy oferowanych mieszkań, jest coraz niższa.