

# Rynek mieszkaniowy w Polsce

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

redNet Consulting Sp. z o.o.

**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:



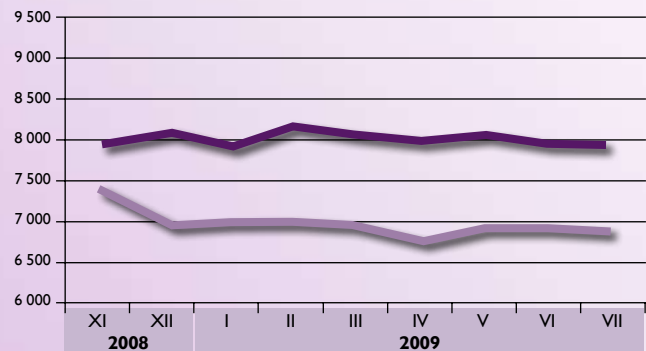
Wszelkie dane i materiały zawarte na stronie internetowej redNet Consulting chronione są prawem autorskim. Wykorzystanie do publikacji (w całości lub w części) danych i materiałów zamieszczonych na stronie wymaga wcześniejszej zgody redNet Consulting. Rozpowszechnianie i wykorzystywanie danych oraz materiałów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

LIPIEC 2009

W lipcu, na pierwszy rzut oka, nie zdarzyło się zbyt wiele na rynku mieszkaniowym. Szczególnie z cenowego punktu widzenia. Zarówno średnia cena oferty jak i średnia cena mieszkań sprzedanych jedynie lekko (o mniej niż 1%) drgnęły w dół. Jednak nie znaczy to, że nic się nie dzieje. Ta stabilizacja oznacza bowiem, że rynek ociera się o punkt równowagi. Jest to tym bardziej wyraźne, że w czasie, od kiedy owa stabilizacja cenowa ma miejsce (od marca br.), notujemy choćby znaczną płynność sprzedaży. Co prawda nie jest to sprzedaż na poziomach z czasów hossy (przykładowo – 6 000 mieszkań sprzedanych w Warszawie w najlepszych kwartałach), ale widać, że nabywcy ruszyli do zakupów po najgorszym okresie z przełomu lat 2008/2009.

I tak, biorąc pod uwagę rynek w największych miastach Polski, średnia cena metra kwadratowego mieszkania dla siedmiu aglomeracji wyniosła w lipcu 7 968 PLN/mkw. i była o 0,3% niższa niż w czerwcu. Natomiast średnia cena mieszkań sprzedanych ukształtowała się na poziomie 6 876 PLN/mkw. i była o 0,9% niższa niż miesiąc wcześniej. Ważniejsza jest jednak różnica pomiędzy tymi parametrami, gdyż okazuje się, że sprzedają się mieszkania o ponad 13% niższej cenie niż średnia oferta. Dzieje się tak dlatego, że nabywcy weryfikują oferty, porównują je i dokonują świadomych wyborów. Mieli ku temu dobry czas – rozpędzony w poprzednich latach rynek inwestycji deweloperskich spowodował, że dziś można wybrać mieszkanie z wielu dostępnych jeszcze ofert, w tym licznych mieszkań gotowych. Są to warunki pozwalające na spokojne zastanowienie się i podjęcie świadomego wyboru. Jednocześnie należy sobie zdawać sprawę, że taka sytuacja nie będzie trwała wiecznie. Wstrzymanie nowych inwestycji przy – jak się okazuje – niezłej płynności sprzedaży, nie wróży poprawy sytuacji po stronie kupującego. Już dziś należy stwierdzić, że rynek testuje poziom cen, po których klienci są skłonni kupować, banki są skłonne finansować a deweloperzy – sprzedawać.



ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA  
W SIEDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI  
ŹRÓDŁO: tabelaoferet.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

## SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM LIPIEC 2009

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	5 118	4 645	-9,2%
Kraków	7 599	6 562	-13,6%
Łódź	5 426	5 335	-1,7%
Poznań	7 831	6 774	-13,5%
Gdańsk	6 417	5 577	-13,1%
Warszawa	9 307	8 246	-11,4%
Wrocław	8 138	6 357	-21,9%
aglomeracja warszawska	8 512	7 589	-10,8%
aglomeracja trójmiejska	6 562	5 477	-16,5%
aglomeracja śląska	4 568	4 351	-4,8%
średnia dla ośmiu aglomeracji	7 968	6 876	-13,7%

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	zmiana ceny oferty mieszkań lipiec/czerwiec	zmiana ceny mieszkań sprzedanych lipiec/czerwiec
Katowice	5 118	4 645	-3,5%	-1,9%
Kraków	7 599	6 562	0,4%	0,2%
Łódź	5 426	5 335	0,7%	-0,4%
Poznań	7 831	6 774	-0,5%	-1,5%
Gdańsk	6 417	5 577	1,8%	-0,8%
Warszawa	9 307	8 246	-0,5%	0,4%
Wrocław	8 138	6 357	2,4%	-3,0%
aglomeracja warszawska	8 512	7 589	-1,7%	0,9%
aglomeracja trójmiejska	6 562	5 477	1,4%	0,6%
aglomeracja śląska	4 568	4 351	-2,2%	-0,3%
średnia dla ośmiu aglomeracji	7 968	6 876	-0,3%	-0,9%

W poszczególnych miastach – jak to na różnych rynkach – obserwujemy odmienne natężenia zjawiska. Różnica pomiędzy średnią ceną oferowanych mieszkań a średnią ceną mieszkań faktycznie sprzedawanych waha się od 1,7% w Łodzi do niecałych 22% we Wrocławiu. Wrocław już po raz kolejny jest rynkiem, na którym oczekiwania sprzedających i ostateczne wybory kupujących rozmiągają się najbardziej.

W zestawieniu obrazującym zmiany cen w czasie dawno nie było takiego spokoju. Generalnie spadki/wzrosty cen w poszczególnych miastach były w lipcu kosmetyczne. Największą różnicę średniej ceny mieszkań odnotowano w Katowicach, gdzie deweloperzy zastosowali szeroko zakrojone akcje promocyjne. Cena oferty spadła tam o 3,5%. Nie można nie wspomnieć, że dało to wymierny efekt w realnej sprzedaży. Natomiast największy wzrost ceny oferowanych mieszkań nastąpił we Wrocławiu (+2,4%). Jak widać po cenie mieszkań sprzedanych, nie jest to ruch w stronę rynku. Płynność sprzedaży mieszkań u wrocławskich deweloperów jest daleka od poziomów oczekiwanych.

Podobna sytuacja jest po stronie średnich cen sprzedanych mieszkań. Trzyprocentowy spadek we Wrocławiu obrazuje kierunek oczekiwań nabywców. Większość miast odnotowało bardzo delikatny spadek, z wyjątkiem Warszawy (+0,4%) oraz Krakowa (+0,2%).

Obserwując całokształt rynku mieszkaniowego w Polsce odnosi się wrażenie, że stabilizacja z którą mamy do czynienia od kilku miesięcy, jest etapem przejściowym pomiędzy wyraźną korektą (cen i wielkości sprzedaży) a ożywieniem, którego powinniśmy się w niedługim czasie spodziewać. Obecnie, w trakcie wakacji stwierdzamy to po wcale niezłym lipcu, w którym to zazwyczaj sprzedaż wyraźnie słabnie a obniżki cen starają się temu zapobiec. Z pewnością okres niepewności, który nastąpił po kryzysie, nie wypłynął dobrze na cały rynek; jednak tą samą pewnością daje trwający właśnie czas bardziej stabilnych wskaźników. Przekłada się to automatycznie na choćby powrót działalności kredytowej realizowanej przez polskie banki. Jak potoczy się dalej rynek – zobaczymy.