



# Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl  
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM  
Styczeń 2011 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](mailto:consulting@rednetproperty.com)

[www.rednetconsulting.pl](http://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.

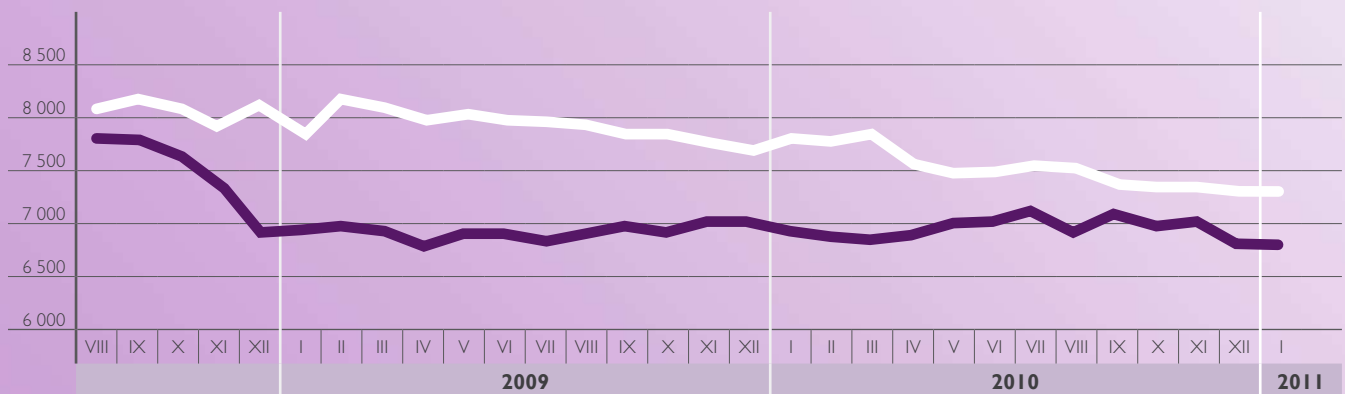
# Rynek mieszkaniowy – styczeń 2011

## Ceny

Rozpoczynamy nowy rok. W tym czasie jesteśmy zazwyczaj natchnieni wielkimi nadziejami i oczekujemy czegoś nowego. Abstrahując od całokształtu życia codziennego, w obrębie polskiego rynku mieszkaniowego oczekiwana jest przez uczestników rynku raczej stabilizacja niż gwałtowne ruchy. Zarówno po stronie cen jak i wielkości sprzedaży. Wynika to szczególnie z niepewności, że w dzisiejszych realiach gwałtowne zmiany byłyby raczej pogorszeniem niż poprawą sytuacji. Nowy rok zaczynamy bowiem względnie komfortowym stanem rynku, zarówno dla deweloperów jak i nabywców. I to jest dobre. Taka stabilizacja wydaje się być dobrym kompromisem i – w tym kształcie – jest czymś nowym na naszym rynku. Albowiem z punktu widzenia deweloperów rynek gwarantuje zadowalającą płynność sprzedaży – szczególnie dużą akceptacją cieszą się mieszkania dobrze dopasowane do aktualnych potrzeb klientów. Ci ostatni natomiast mają znów szeroki wybór ofert, coraz trafniej spełniających ich potrzeby, wciąż mając do dyspozycji kredyty hipoteczne – czyli zdolność nabywczą.

Zadowolająca sprzedaż nie oznacza ani zbywanego na piu każdego oferowanego mieszkania (jak to miało miejsce w okresie hossy) ani minimalnych poziomów pamiętanych z czasu kryzysu. Jest to sytuacja w której obecnie deweloperzy mogą realizować inwestycje zgodnie z harmonogramem, spłacać swoje kredyty, planować kolejne projekty. Z tej strony stabilizacja jest dobra i nikt nie życzy sobie pogorszenia sytuacji.

Z kolei dobre położenie nabywców wyraża się w tym, że ceny mieszkań są niższe niż w okresie hossy, zarówno pod względem ceny metra kwadratowego jak i ceny całkowitej. Jednak w najgorszym okresie rynku deweloperskiego również były do uzyskania niskie ceny i bardzo atrakcyjne rabaty. Wtedy jednak, na początku 2009 roku niewielu miało zdolność kredytową, a szczególnie niewielu, nawet jeśli było w posiadaniu gotówki, decydowało się na podjęcie ryzyka i zakup mieszkania w tych niepewnych warunkach. Ponadto szeroki wybór z coraz bardziej odpowiedniej oferty daje możliwość dokonania świadomego i właściwego wyboru.



ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA  
W SIĘDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI  
ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych 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

Taka stabilna sytuacja jest dobrym początkiem nowego roku, daje bardziej fundamentalne odczucie rynku, bez olbrzymich zawirowań. Pozwala na podejmowanie rozsądnych decyzji i daje większe poczucie bezpieczeństwa.

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	<b>5 273</b>	<b>5 307</b>	<b>0,6%</b>
Kraków	<b>7 430</b>	<b>6 898</b>	<b>-7,2%</b>
Łódź	<b>5 317</b>	<b>4 920</b>	<b>-7,5%</b>
Poznań	<b>6 640</b>	<b>6 222</b>	<b>-6,3%</b>
Gdańsk	<b>6 856</b>	<b>6 196</b>	<b>-9,6%</b>
Warszawa	<b>8 378</b>	<b>7 923</b>	<b>-5,4%</b>
Wrocław	<b>7 114</b>	<b>6 764</b>	<b>-4,9%</b>
aglomeracja warszawska	<b>7 905</b>	<b>7 463</b>	<b>-5,6%</b>
aglomeracja trójmiejska	<b>6 382</b>	<b>5 893</b>	<b>-7,7%</b>
aglomeracja śląska	<b>5 000</b>	<b>4 664</b>	<b>-6,7%</b>
<b>średnia dla siedmiu aglomeracji</b>	<b>7 320</b>	<b>6 862</b>	<b>-6,3%</b>

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofert.pl

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach w Polsce ukształtowała się pod koniec stycznia 2011 roku na poziomie 7.320 PLN/mkw. i była nieznacznie, bo o 0,1% niższa od ceny zanotowanej na koniec 2010 roku. z końcem stycznia sprzedawały się mieszkania w cenach wyższych o 0,2% niż miesiąc wcześniej, czyli po 6.862 PLN/mkw. Wciąż pomimo większych lub mniejszych zawirowań, mieszkania sprzedają się średnio w Polsce w cenie bliskiej 7.000 PLN/mkw. Cena mieszkań będących w ofercie systematycznie opada, choć wyraźnie spadek ten jest coraz wolniejszy. Z punktu widzenia teoretyka rynkowego nie ważne jest, jakie są poziomy poszczególnych wskaźników, ważne jest jaka relacja występuje między nimi. W okresie – wrzesień-listopad 2010, gdy różnica wynosiła 5%, wydawało się że rynek jest bardzo bliski równowagi. Klienci różnili się z deweloperami średnio tylko o 5%. To zupełnie inna sytuacja niż pierwsza połowa 2009, kiedy było to kilkanaście procent. Pomimo małego wahnięcia w grudniu 2010, cena mieszkań sprzedanych wciąż powinna się kształtować w okolicach 5% niżej

od mieszkań oferowanych. Na to wskazuje zarówno siła podaży jak i czynniki determinujące popyt.

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	zmiana ceny oferty mieszkań /grudzień /styczeń	zmiana ceny mieszkań sprzedanych /styczeń /grudzień
Katowice	<b>5 273</b>	<b>5 307</b>	<b>-1,8%</b>	<b>0,9%</b>
Kraków	<b>7 430</b>	<b>6 898</b>	<b>-0,5%</b>	<b>1,7%</b>
Łódź	<b>5 317</b>	<b>4 920</b>	<b>-0,3%</b>	<b>-1,7%</b>
Poznań	<b>6 640</b>	<b>6 222</b>	<b>1,0%</b>	<b>-2,6%</b>
Gdańsk	<b>6 856</b>	<b>6 196</b>	<b>-0,3%</b>	<b>-0,9%</b>
Warszawa	<b>8 378</b>	<b>7 923</b>	<b>0,9%</b>	<b>-1,1%</b>
Wrocław	<b>7 114</b>	<b>6 764</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-0,2%</b>
aglomeracja warszawska	<b>7 905</b>	<b>7 463</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,3%</b>
aglomeracja trójmiejska	<b>6 382</b>	<b>5 893</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-2,9%</b>
aglomeracja śląska	<b>5 000</b>	<b>4 664</b>	<b>4,5%</b>	<b>-2,1%</b>
<b>średnia dla siedmiu aglomeracji</b>	<b>7 320</b>	<b>6 862</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,2%</b>

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofert.pl

Bardziej precyzyjne obserwacje możemy wykonać na poziomie poszczególnych miast Polski. Pomimo że różnica pomiędzy ceną mieszkań sprzedanych a średnią ceną oferty to dla kraju -6,3%, to da się zauważyć dużo mniejsze różnice pomiędzy poszczególnymi miastami. Bywało, że np. w Warszawie popyt i podaż różni się o mniej niż 1%, a w Trójmieście czy Wrocławiu – kilkanaście procent. Obecnie, za wyjątkiem Katowic (gdzie sprzedały się mieszkania o 0,6% droższe niż średnio oferują deweloperzy), rynek różni się w miastach o 5-7%. Wciąż największy dysonans jest w Gdańsku, jednak nadal jest to kilka (-9,6) procent. Wszystko to spowodowane jest wprowadzaniem nowych projektów dostosowanych do dzisiejszych potrzeb rynkowych. Prawie wszystkie nowe inwestycje, które pojawiły się w ciągu ostatnich kwartałów na rynku wszystkich wymienionych miast, to projekty z segmentu popularnego. Nawet jeśli mieszkania duże i drogie nie sprzedają się dobrze, to szeroki dopływ nowej i taniej oferty poprawia statystyki. Przekłada się to także na realne wybory klientów, którzy nie tylko mają możliwość zakupu mieszkań po niższych cenach, ale mają większy wybór (np. w samej Warszawie – ponad 16 tys. mieszkań oferowanych na sprzedaż) oraz więcej czasu na podjęcie właściwej decyzji.

Średnia cena oferty zmienia się w zróżnicowany sposób w poszczególnych miastach. Niektóre doświadczyły delikatnych wzrostów, jak np. Poznań (+1,0%) czy Warszawa (+0,9%), inne – niewielkich spadków (od -0,3% w Łodzi do -1,8% w Katowicach). Średnio dla całej Polski oferta mieszkań pozostaje w zasadzie na niezmiennym poziomie w stosunku do grudnia (zaledwie -0,1%). Z kolei średnia cena mieszkań sprzedanych jest akceptowana średnio na nieco wyższym poziomie (+0,2%) i wynika z niejednorodnych zmian w poszczególnych miastach; od spadków w porównaniu do grudnia, jak np. minimalnie we Wrocławiu (-0,2%) czy max. w Poznaniu (-2,6%), po wzrosty (Katowice +0,9% i Kraków +1,7%).

Najbliższy czas na polskim rynku mieszkaniowym wydaje się kreować pod znakiem pozytywnej stabilizacji. Sprzedażowe wyniki stycznia – miesiąca zazwyczaj najslabszego w odniesieniu do sprzedaży – potwierdzają utrzymującą się płynność na rynku, co w czasie ustabilizowanych, odpowiadających obu stronom cen, jest dobrym sygnałem. Nadchodząca wiosna, przynosząca zazwyczaj poprawę sytuacji, nawet przy utrzymaniu obecnych determinantów rynku nastawiać nas optymistycznie.

## Kilka słów o...

### Rynku domów

Największą część oferty na rynku pierwotnym stanowią domy w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Domy wolnostojące oferowane są w znacznej części przez osoby prywatne, które nie zdążyły jeszcze wprowadzić się do wybudowanego przez siebie budynku, a w związku ze zmianą sytuacji życiowej podjęły decyzję o sprzedaży.

Deweloperzy chcąc zaoferować jak najlepszą cenę, budują swoje domy na małych działkach, najczęściej o powierzchni od 300 do 600 mkw. Dzięki niskiemu koszcie gruntu w całkowitej cenie sprzedaży, są w stanie zaoferować swoje domy w konkurencyjnych cenach.

Po stronie nabywców, zauważalne jest, że pomimo stosunkowo niskiej ceny całkowitej nastąpił odwrót zainteresowania od domów w zabudowie szeregowej. Zarówno z przeprowadzanych dedykowanych badań preferencji nabywców jak i opinii deweloperów oraz pośredników w obrocie nieruchomościami jednoznacznie wynika, że klienci już na wstępnym etapie poszukiwania nieruchomości skupiają się na poszukiwaniu domu wolnostojącego, które rzadko występują na rynku pierwotnym. Wśród nabywców największym zainteresowaniem cieszą się niewykończone domy o powierzchni 140-160 mkw. zlokalizowane na działkach o powierzchni do 800 mkw. Tym samym deweloperzy powinni głównie skupić się na budowie takich domów.

### Gruntach na warszawskim Wilanowie

Podaż gruntów na Wilanowie ograniczona jest przez obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania terenu. Ceny gruntów, które przeznaczone są na działalność rolniczą rozpoczynają się już od 50 PLN za mkw., ale w związku z brakiem możliwości przeprowadzanie inwestycji na takiej nieruchomości, problematyczne jest znalezienie nowego właściciela.

W wyniku obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenu większość oferowanych gruntów na warszawskim Wilanowie przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Większość tych działek znajduje się w przedziale 1500-2000 mkw. Taka powierzchnia pozwala na bezproblemowe wybudowanie domu wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej. W zależności od położenia, infrastruktury technicznej i drogowej oraz sąsiedztwa sprzedający w większości przypadków chcieliby otrzymać od 500 do 1000 PLN za metr kwadratowy. Jak wynika z prowadzonych przez nas badań rynku, nabywcy preferują zakup nieruchomości położonych po zachodniej stronie ulicy Przyczółkowej. Taka sytuacja związana jest z bliskością Lasu Kabackiego oraz większe oddalenie od Wisły, co pozwala uniknąć zagrożenia powodziowego.