

RAPORT Z RYNKU

Średnie ceny mieszkań w Polsce spadły w ciągu III kw. średnio o 1,5%. Największy spadek został odnotowany w Katowicach, gdzie ceny spadły o 2,3 %.

Powodem spadku cen były limity cen programu „Rodzina Na Swoim”, jak również problemy klientów z uzyskaniem finansowania z kredytu hipotecznego oraz duża podaż nowych mieszkań już wybudowanych lub w zaawansowanej fazie inwestycji.

Prognozowany dla 2009 wzrost PKB wynosi 1,0%. Nie jest to bardzo optymistyczne, ale niewątpliwie polska gospodarka należy do najlepiej radzących sobie w Europie. Sąsiednie gospodarki, np. czeska (PKB -3%) czy litewska (PKB -16%), prezentują się znacznie gorzej.

Warszawa

Średnie ceny mieszkań w III kw. w Warszawie spadły o 1,6%. Ceny mieszkań starszych niż 10 lat w tzw. prestiżowych lokalizacjach spadły o 4,0% do 14 690 PLN/m² (3 672,50 EUR), podczas gdy ceny mieszkań z rynku wtórnego w typowo mieszkaniowych dzielnicach odnotowały nieznaczny wzrost o 0,4% do 7 481 PLN/m² (1 870,25 EUR).

Sytuacja, jeżeli chodzi o nowe mieszkania była odwrotna. Ceny nowych mieszkań wzrosły w III kw. o 1,0% w prestiżowych lokalizacjach, a spadły o 3,8% w dzielnicach mieszkaniowych i na obrzeżach miasta.

Czynsze w Warszawie, jeżeli chodzi o mieszkania 1-2 pokojowe w dzielnicach mieszkaniowych, wzrosły z powodu tradycyjnie dużego - w tym okresie - zainteresowania studentów. Średni czynsz za mieszkanie 2-pok. w tych dzielnicach wyniósł 2 228 PLN (557 EUR) na miesiąc.

Kraków

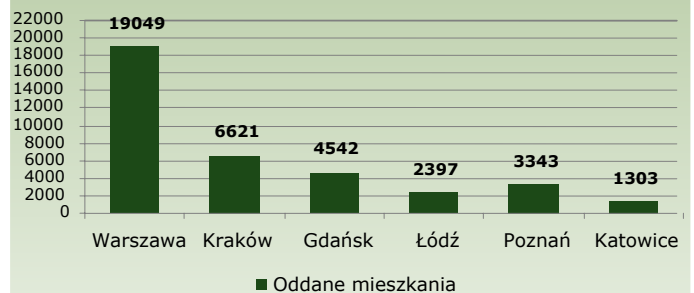
Średnie ceny mieszkań w III kw. w Krakowie spadły o -1,3%. Największy spadek, o 4,8% do poziomu 12 089 PLN/m² (3 022,25 EUR) odnotowano w przypadku mieszkań starszych niż 10 lat, położonych w centrum i tzw. dzielnicach prestiżowych. Natomiast ceny nowych mieszkań w tych lokalizacjach w danym okresie wzrosły średnio o 2,0% do poziomu 10 815 PLN/m² (2 703,75 EUR).

Ceny nowych mieszkań rosły, ponieważ klienci coraz częściej wybierają dopiero co wybudowane nowe mieszkania zamiast - często przeznaczonych do remontu - lokali z rynku wtórnego.

Targi nieruchomości przyciągnęły znaczną liczbę odwiedzających. Potencjalni klienci byli znacznie bardziej nastawieni i zdecydowani na zakup mieszkania niż to było obserwowane jeszcze w I i II kw. 2009 roku.

Czynsze najmu w Krakowie pozostają stabilne. Średnia cena wynajmu mieszkania 2-pok. w dzielnicach mieszkaniowych poza centrum wynosi 1 644 PLN/miesiąc (411 EUR).

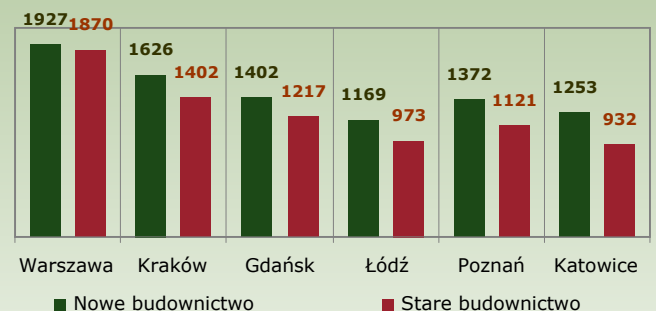
Nowe mieszkania - podaż 2008



Źródło: Ober-Haus

III kwartał 2009

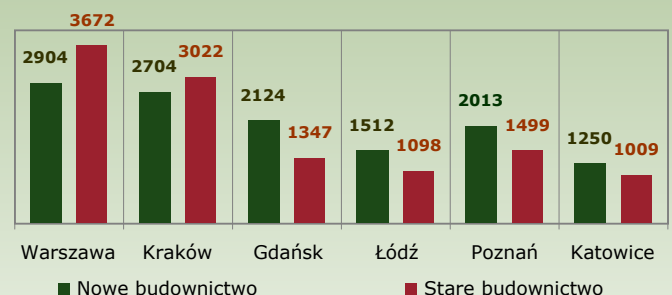
Średnia cena mieszkań w dzielnicach mieszkaniowych (EUR/m²)



Źródło: Ober-Haus

III kwartał 2009

Średnia cena mieszkań w centrum, starym mieście i prestiżowych dzielnicach (EUR/m²)



Źródło: Ober-Haus

III kwartał 2009

Gdańsk

Ceny mieszkań w Gdańsku w III kw. br. były najbardziej stabilne (średnio spadły o jedyne 0,6%). Jednakże najwyższy spadek w tym okresie, o 2,7% do poziomu 5 000 PLN/m² (1 250 EUR) odnotowano w dzielnicach mieszkaniowych. Ceny nowych mieszkań pozostały na poziomie bardzo zbliżonym do II kw. Średnia cena wynajmu za 2-pok. mieszkanie na Starym Mieście wyniosła 1 808 PLN/ miesiąc (452 EUR).

Łódź

Ceny mieszkań w Łodzi w III kw. spadły średnio o 2,1%. Największy spadek odnotowały mieszkania z wielkiej płyty, o 2,7% do poziomu 4 000 PLN/m² (1 000 EUR), podczas gdy ceny nowych mieszkań spadły, ale już tylko o 1,8% do 5 607 PLN/m² (1 401,75 EUR).

Ceny wynajmu w Łodzi pozostają stabilne. Średni czynsz za mieszkanie 2-pok. na Starym Mieście wyniósł 1 544 PLN/miesiąc (386 EUR).

Poznań

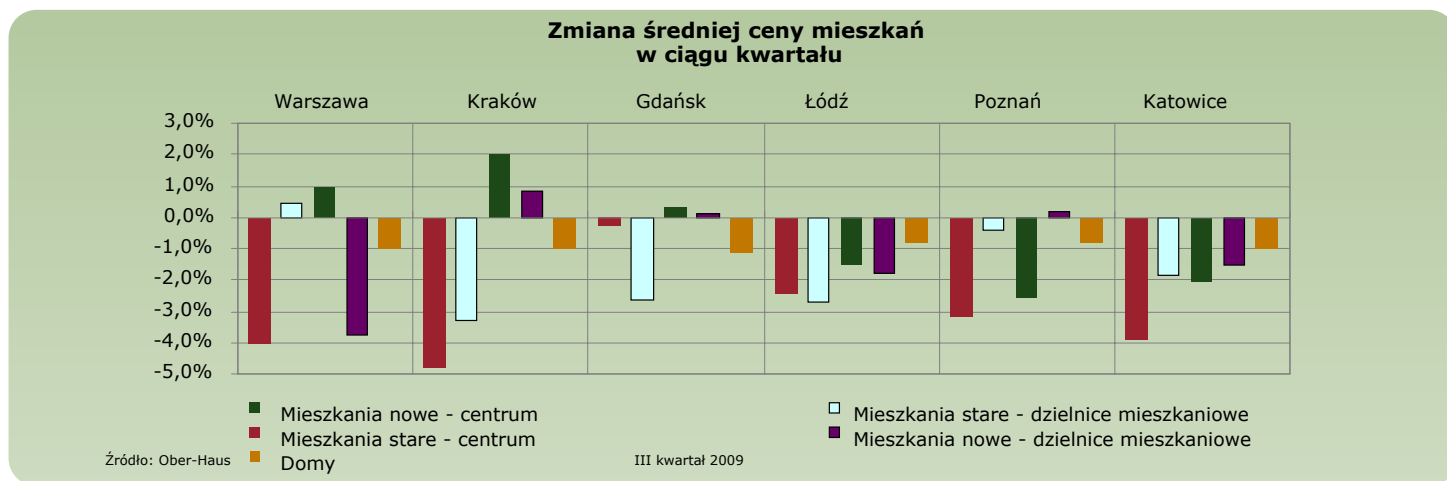
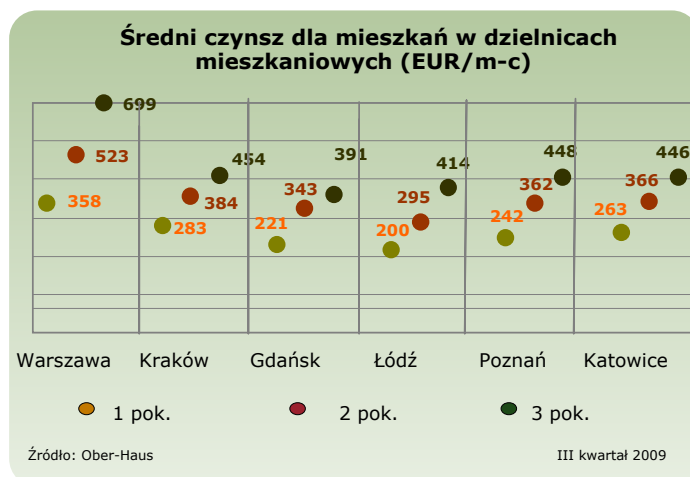
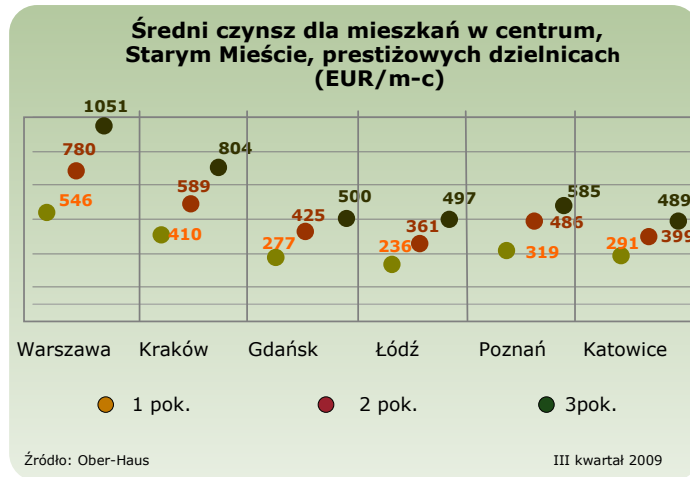
Średnie ceny mieszkań w Poznaniu spadły w omawianym okresie o 1,5%. Największy spadek, o 3,1% do poziomu 5 996 PLN/m² (1,500 EUR), odnotowano w mieszkaniach z wielkiej płyty zlokalizowanych w prestiżowych dzielnicach. Ceny mieszkań z tzw. dzielnic mieszkaniowych są bardziej stabilne niż luksusowe apartamenty czy stare budownictwo w centrum. Średni czynsz najmu za 2-pok. mieszkanie na Starym Mieście wyniósł 2 072 PLN/miesiąc (518 EUR).

Katowice

Ceny mieszkań spadły w III kw. w Katowicach średnio o 2,3%. Ceny mieszkań starszych niż 10 lat spadły od 2 do nawet 4% w zależności od lokalizacji i standardu, do 4 037 PLN/m² (1 009,25 EUR).

Ceny nowych mieszkań w dzielnicach typowo mieszkaniowych spadły średnio o 1,5% do 5 013 PLN/m² (1 253 EUR) i o 2% do 4 998 PLN (1 249,50 EUR) w centrum.

Czynsze w Katowicach pozostały stabilne – tylko w przypadku mieszkań 3-pok. odnotowano spadek cen o 4,4%. Średnia cena wynajmu dla 2-pok. mieszkania w centrum wyniosła 1 704 PLN/m² (426 EUR).



Jeśli są Państwo zainteresowani informacjami z rynku nieruchomości w Polsce, Estonii, na Litwie oraz Łotwie lub chcą Państwo zlecić firmie Ober-Haus przygotowanie raportu dotyczącego rynku nieruchomości prosimy o kontakt:

Bartosz Woźniak, Project Manager
Tel.: +48 12 267 91 00 , e-mail bartosz.wozniak@ober-haus.pl