

## Rynek Mieszkaniowy, Polska

**IV kwartał**

# RAPORT Z RYNKU

Średnie ceny mieszkań w Polsce spadły w ciągu IV kw. średnio o 0,8%. Mimo tak niewielkiej korekty największy spadek został odnotowany w Warszawie, gdzie ceny mieszkań spadły średnio o 2,1 %.

Duża podaż nowych mieszkań już wybudowanych lub w zawansowanej fazie inwestycji oraz dążenie deweloperów do poprawy wyników rocznych wpłynęła na kolejną korektę cenową.

Według OECD w 2009 roku wzrost PKB wyniesie 1,4 %, a już w 2010 gospodarka Polski ma rosnać w tempie 2,5%. Co więcej również wzrost inwestycji osiągnie w 2010 roku 2,3% a w 2011 nawet ponad 10%.

### Warszawa

Średnie ceny mieszkań w IV kw. w Warszawie spadły o blisko 2,1%. Ceny mieszkań starszych niż 10 lat w tzw. prestiżowych lokalizacjach spadły o 5,4% do 14 080 PLN/m<sup>2</sup> (3 520 EUR), podczas gdy ceny mieszkań z rynku wtórnego w typowo mieszkaniowych dzielnicach zachowywały się dość stabilnie i pozostały na niewiele zmienionym poziomie w odniesieniu do poprzedniego kwartału - 7 498 PLN/m<sup>2</sup> (1874 EUR).

Natomiast ceny nowych mieszkań w IV kw. spadły o 3,5% w prestiżowych lokalizacjach, a w dzielnicach mieszkaniowych i obrzeżach miasta pozostały prawie niezmiennie (niewielki 0,4% wzrost).

Czynsze w Warszawie, jeżeli chodzi o mieszkania 1-2 pokojowe w dzielnicach mieszkaniowych spadły. Średni czynsz za mieszkanie 2-pok. w tych dzielnicach wyniósł 2 180 PLN (545 EUR) na miesiąc.

### Kraków

Średnie ceny mieszkań w IV kw. w Krakowie spadły o -1,1%. Największy spadek, o 4,7% do poziomu 11 550 PLN/m<sup>2</sup> (2 887 EUR) odnotowano w przypadku mieszkań starszych niż 10 lat położonych w centrum i tzw. dzielnicach prestiżowych. Natomiast ceny nowych mieszkań w tych lokalizacjach w tym okresie również spadły, ale tylko o średnio 1,5% do poziomu 10 650 PLN/m<sup>2</sup> (2 662 EUR). O 0,6% wzrosły natomiast ceny nowych mieszkań położonych w dzielnicach mieszkaniowych, co było spowodowane m.in. wzrostem limitu programu „Rodzina na swoim”.

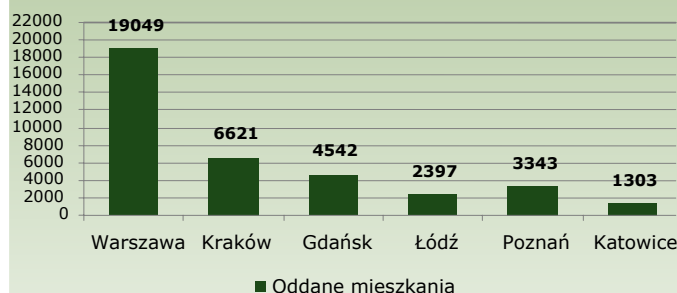
Czynsze najmu w Krakowie nieznacznie spadły. Średnia cena wynajmu mieszkania 2-pok. w dzielnicach mieszkaniowych poza centrum wynosi 1 608 PLN/miesiąc (402 EUR).

### Gdańsk

Tak jak w poprzednim okresie ceny mieszkań w Gdańsku w IV kw. br. były najbardziej stabilne, ale tym razem zanotowały niewielkie nieprzekraczające 1% wzrosty. Najbardziej in plus w tym okresie, bo o 0,9% do poziomu 5 436 PLN/m<sup>2</sup> (1 359 EUR) zmieniły się ceny starszych mieszkań w centrum i prestiżowych dzielnicach.

Średnia cena wynajmu za 2-pok. mieszkanie w Starym Mieście wyniosła 1 796 PLN/miesiąc (449 EUR).

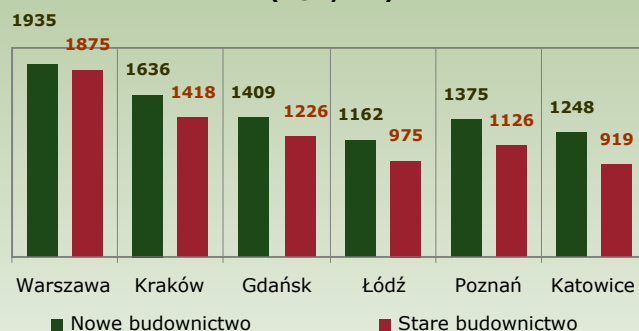
**Nowe mieszkania - podaż 2008**



Źródło: Ober-Haus

IV kwartał 2009

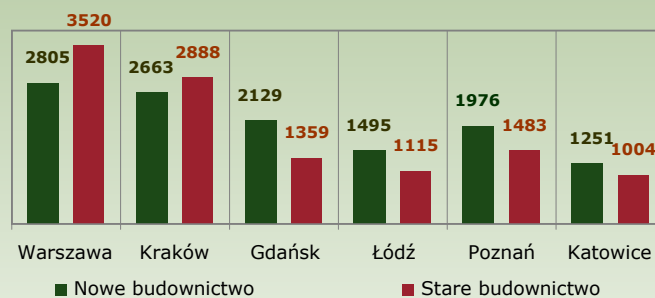
**Średnia cena mieszkań w dzielnicach mieszkaniowych (EUR/m<sup>2</sup>)**



Źródło: Ober-Haus

IV kwartał 2009

**Średnia cena mieszkań w centrum, starym mieście i prestiżowych dzielnicach (EUR/m<sup>2</sup>)**



Źródło: Ober-Haus

IV kwartał 2009

**Łódź**

Ceny mieszkań w Łodzi w IV kw. pozostały na podobnym jak w III kw. Nieznaczne spadki odnotowały mieszkania nowe i to zarówno z inwestycji w centrum jak i poza, odpowiednio o 1,2% do poziomu 5 978 PLN/m<sup>2</sup> (1 494 EUR) i o 0,6% do 4 647 PLN/m<sup>2</sup> (1 161 EUR).

Ceny wynajmu w Łodzi nieznacznie spadły. Średni czynsz za mieszkanie 2-pok. w Starym Mieście wyniósł 1 528 PLN/miesiąc (382 EUR).

**Poznań**

Średnie ceny mieszkań w Poznaniu spadły w omawianym okresie o jedyne 0,6%. Największy spadek, o 1,9% do poziomu 7 905 PLN/m<sup>2</sup> (1 976 EUR), odnotowano w mieszkaniach nowych zlokalizowanych w prestiżowych dzielnicach. Ceny mieszkań z tzw. dzielnic mieszkaniowych podobnie jak w poprzednim kwartale cechowały się dużą stabilnością, bez znaczących zmian.

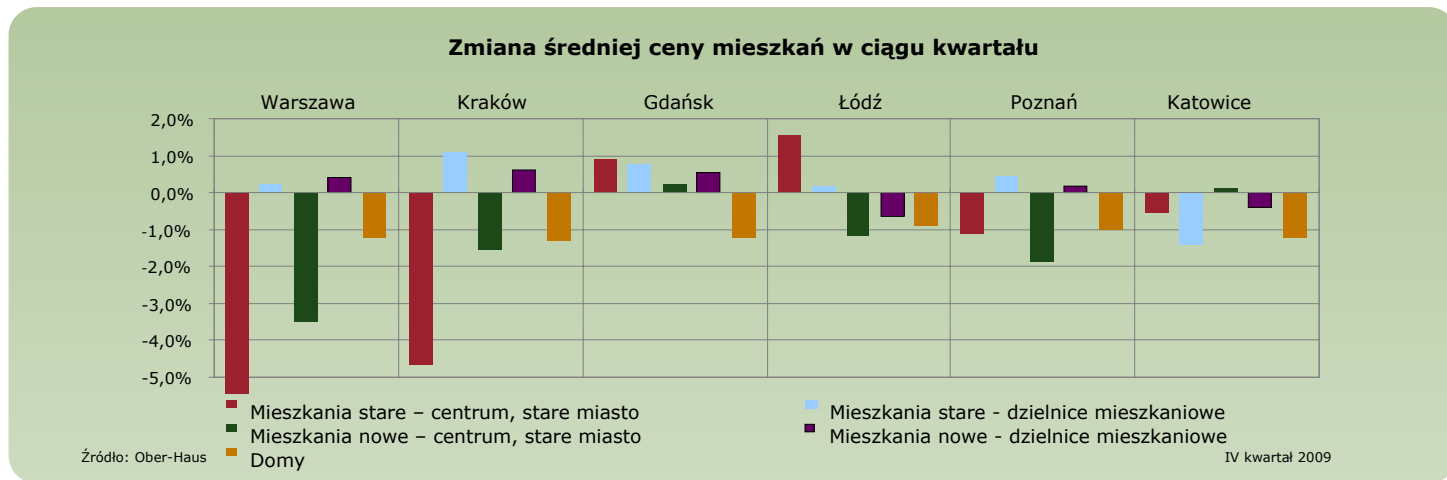
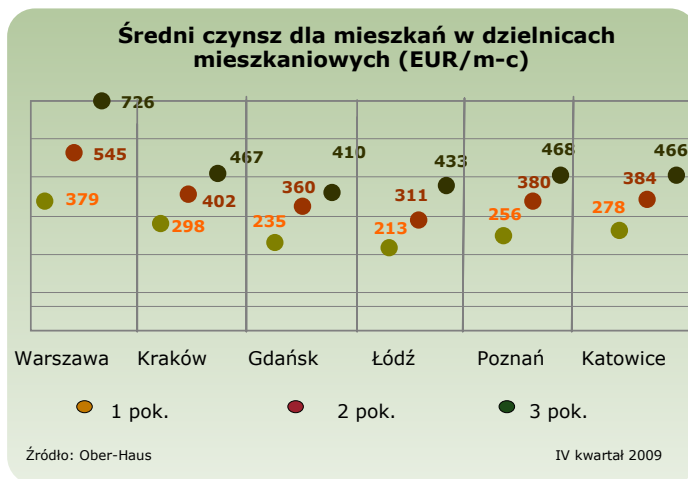
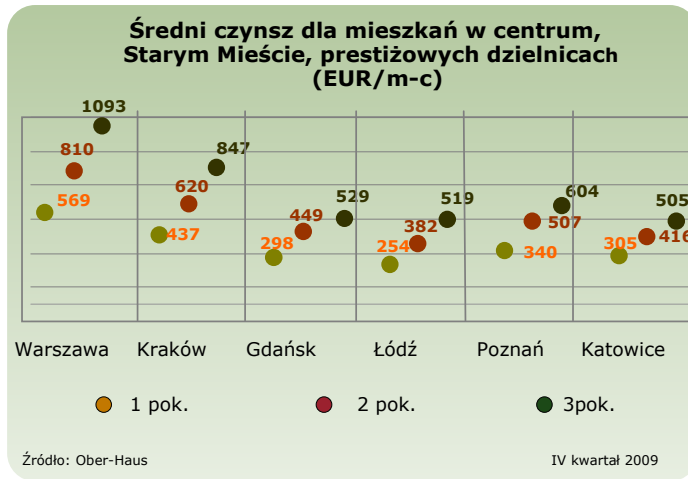
Średni czynsz najmu za 2-pok. mieszkanie w Starym Mieście wyniósł 2 028 PLN/miesiąc (507 EUR) i w porównaniu do III kw. był to około 2% spadek.

**Katowice**

Ceny mieszkań spadły w IV kw. w Katowicach średnio o 0,6%. Najwięcej spadły ceny mieszkań starszych niż 10 lat, bo o 1,4% do poziomu 3 667 PLN/m<sup>2</sup> (916 EUR).

Ceny nowych mieszkań zarówno w dzielnicach typowo mieszkaniowych, jak i w centrum pozostawały na stabilnym poziomie w stosunku do III kw.

Czynsze w Katowicach podległy nieznacznej około 2% korekcie. Średnia cena wynajmu dla 2-pok. mieszkania w centrum wyniosła 1 664 PLN/m<sup>2</sup> (416 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](mailto:bartosz.wozniak@ober-haus.pl)