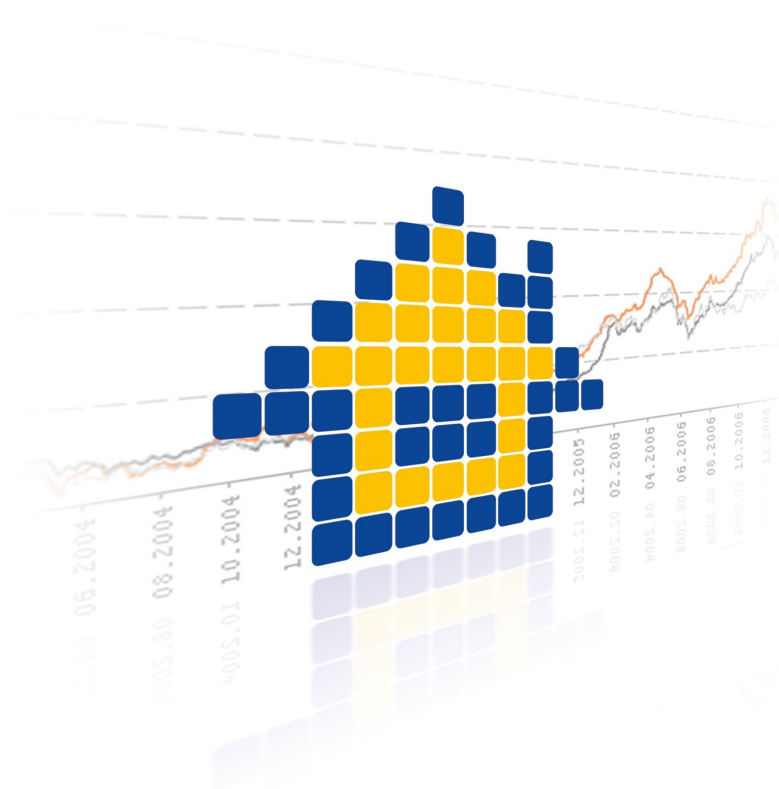




Analiza Rynku Nieruchomości

III kwartał 2007



www.dom.gratka.pl



Spis treści

Rozdział 1	
Informacje ogólne o „Analizie Rynku Nieruchomości www.gratka.pl ”	3
Rozdział 2	
Rozpoczynająca się jesień upłynie pod znakiem silnych kampanii reklamowych instytucji finansowych prześcigających się w walce o klienta.....	5
Rozdział 3	
Ceny mieszkań w podziale na regiony.....	7
Rozdział 4	
Ceny mieszkań w wybranych miastach.....	9
4.1. Warszawa.....	9
4.2. Kraków.....	11
4.3. Gdańsk i Gdynia.....	14
4.4. Wrocław.....	17
4.5. Poznań.....	18
4.6. Katowice.....	22
4.7. Łódź.....	23
4.8. Pozostałe miasta.....	25

ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI WWW.GRATKA.PL

Rozdział 1

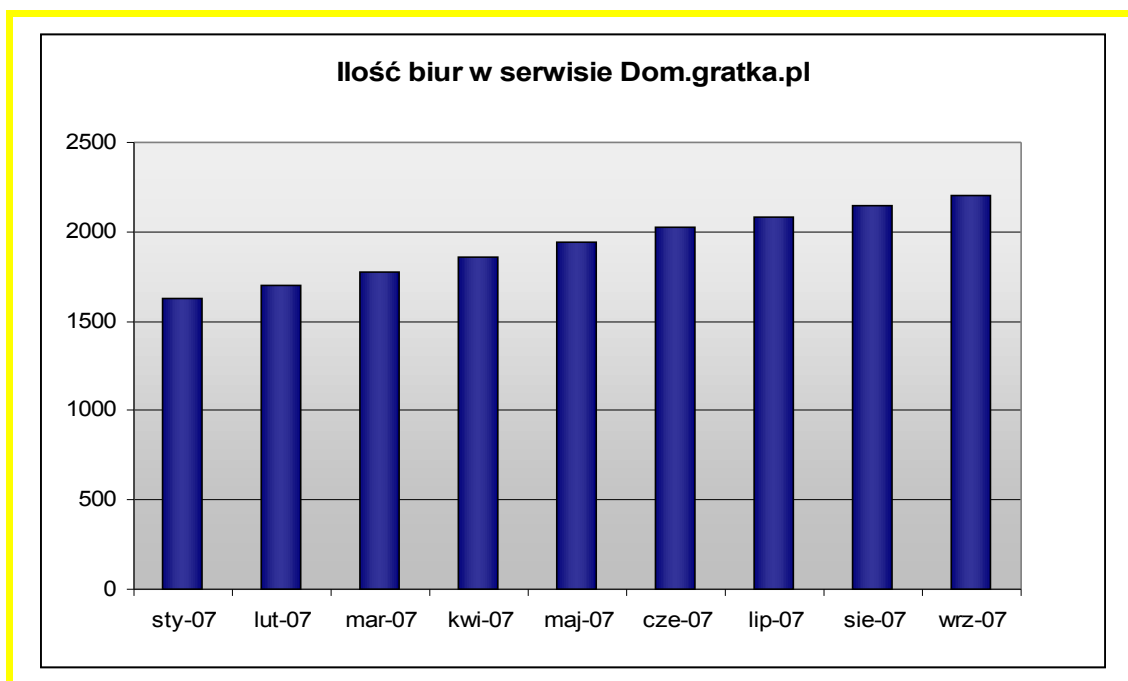
Informacje ogólne o „Analizie Rynku Nieruchomości www.gratka.pl”

Mamy przyjemność zaprezentować Państwu III edycję Analizy Rynku Nieruchomości www.gratka.pl - poświęconą sytuacji w III kwartale 2007 roku.

Tak jak poprzednio do wniosków posłużyły nam ogłoszenia Biur Nieruchomości, Deweloperów oraz oferty prywatne. W niektórych regionach zdarzają się braki w podanych wielkościach, ponieważ dane do badania nie są wystarczająco duże, aby były dla nas wiarygodne.

Serwis **Dom.Gratka.pl** jest niezmiennie liderem polskiego internetu pod względem liczby współpracujących partnerów (Biur Nieruchomości, Deweloperów, Inwestorów Prywatnych itp.) a co za tym idzie także prezentuje na swoich stronach największą ilość ofert z rynku.

Rysunek 1



Źródło: Dom.gratka.pl

Wszystko to gwarantuje wysoką wiarygodność przeprowadzanych analiz.

Dane są obrazem rynku w III kwartale 2007 roku.

Również tym razem poprosiliśmy o komentarz eksperta kredytowego – Lidera z rynku Niezależnych Doradców Kredytowych firmę **Goldenegg**, kilka Biur Nieruchomości oraz osoby znane w środowisku.

Mamy nadzieję, że nasza Analiza zainteresuje Państwa oraz pomoże w lepszym rozeznaniu w sytuacji na rynku mieszkań i domów.

Udzielamy zgody na publikowanie całego lub części dokumentu z podanym źródłem informacji „Analiza Rynku Mieszkaniowego w Polsce www.gratka.pl” lub „Dane pochodzą z serwisu www.gratka.pl”.

W razie jakichkolwiek pytań prosimy o kontakt:

Jacek Binkiewicz j.binkiewicz@gratka.pl

Bartek Żuchowski b.zuchowski@gratka.pl

Marcin Zawistowski m.zawistowski@gratka.pl

Justyna Cybula j.cybula@gratka.pl

Rozdział 2

Rozpoczynająca się jesień upłynie pod znakiem silnych kampanii reklamowych instytucji finansowych prześcigających się w walce o klienta.

Wojciech Wężyk

Rzecznik Prasowy

Goldenegg - Niezależni Doradcy Finansowi

www.goldenegg.pl



W tle z pewnością będzie nam towarzyszyła dyskusja o kredytach hipotecznych i ich odpowiednim zabezpieczeniu.

O tym, jakie znaczenie dla gospodarki ma rynek nieruchomości można się było przekonać w trakcie ostatniego załamania koniunktury w USA. Kłopoty ze spłatą zbyt słabo zabezpieczonych kredytów hipotecznych spowodowały perturbacje na całym świecie nie omijając warszawskiego parkietu. Wydaje się jednak, że reakcja naczyń połączonych, jakimi są światowe giełdy to jedyna uzasadniona paralela między rzeczywistością polską i amerykańską w obszarze hipoteki. I chociaż sprzedaż domów za Oceanem spadła w porównaniu z minionym rokiem o blisko 20 proc. to nad Wisłą nie należy się takiej sytuacji spodziewać. Część analityków przewiduje natomiast, że instytucje finansowe będą zmuszone do zaostrzenia przepisów – ograniczając tym samym dostępność do kredytów hipotecznych.

Dla oka i ucha

Banki tradycyjnie będą zabiegać o klientów, którzy są zainteresowani kredytowaniem zakupu nieruchomości. Spotkamy się z wykrzyknikami, przekreślonymi procentami, jaskrawymi kolorami podkreślającymi wyjątkowość oferty. Analizując obietnice banków zwracamy uwagę na kilka podstawowych spraw. Walka na marże pomiędzy bankami spowodowała, że oscylują one na poziomie minimalnym. Często spotykanym sposobem odzyskiwania utraconych dochodów, jest zachęcanie klienta do posiadania konta w banku, który udzielił mu kredytu lub do korzystania z karty kredytowej tego banku. Uzyskanie niższej marży bywa zależne od zobowiązania się do stałego zasilania konta określoną sumą i regularnych zakupów kartą kredytową.



Groźne widelki

Jednym z kosztów, o którym nie wspomina się za często, a który już na wstępie może uszczuplić nasz portfel o kilkanaście tysięcy złotych jest tzw. spread, czyli różnica w kursie waluty, po jakiej bank kupuje i sprzedaje nam ustaloną kwotę pieniędzy. Każda instytucja finansowa ustala różnice kursowe samodzielnie. Wszystko działa tutaj podobnie jak w kantorze. Jeśli wnioskujemy o konkretną kwotę kredytu to bank przelicza jej wysokość na odpowiednią sumę np. we franku szwajcarskim. Robi to po tzw. po kursie kupna. Następnie określa wysokość spłacanych rat również w walucie i przelicza tę wielkość na naszą rodzimą walutę z tym, że po kursie sprzedaży. A ten może być znacznie wyższy. Spreadu nie należy lekceważyć, bo może on podnosić koszty kredytu od ponad 2% do ponad 8%. Banki nie mają obowiązku informowania klientów o fakcie zmiany widełek kursowych. Nie jest też powiedziane, że będzie on stały w całym okresie kredytowania.

Mało mieszkań, duże ceny

Mimo pojawiających się od czasu do czasu informacji o zahamowaniu cen mieszkań (zwłaszcza w centrach największych miast), nie powinniśmy liczyć na pozytywne zmiany w tym obszarze. Powód jest prosty: relacje między podażą i popytem. W Polsce brakuje mieszkań (analitycy szacują tę lukę między potrzebami a stanem rzeczywistym na kilka milionów). Dlatego ich ceny są tak wysokie. Niestety pogłębianiu się tej sytuacji sprzyja brak regulacji prawnych samorządów (palny zagospodarowania). Dlatego jeśli tej jesieni chcemy myśleć o „własnym M” to póki, co czekają nas bardzo wysokie ceny.

Rozdział 3

Ceny mieszkań w podziale na regiony

Zgodnie z przewidywaniami większości analityków, III kwartał przyniósł nam lekkie wyhamowanie podwyżek na rynku nieruchomości. W porównaniu do średnich cen ofertowych z poprzedniego kwartału najszybciej rosły ceny metra w województwach, w których do tej pory utrzymywały się na niższym poziomie. Największy wzrost odnotowaliśmy w województwie podlaskim, gdzie ta różnica wynosiła aż 500 zł, na drugim miejscu znalazło się województwo świętokrzyskie, zaś na trzecim miejscu mazowieckie z różnicą ponad 300 zł.

Zaskoczeniem jest wynik otrzymany dla województwa małopolskiego, który jest o ok. 4 zł mniejszy w stosunku do średniej kwartalnej z poprzedniego okresu.

Różnice w cenach w poszczególnych regionach są znaczne. Najmniej zapłacimy za metr kwadratowy mieszkania w województwie opolskim – ok. 2 976 zł, najdroższe są nadal mieszkania w mazowieckim, gdzie za metr zapłacimy ok. 9 371 zł, zaraz po nim najwięcej przyjdzie nam zapłacić woj. małopolskim, gdzie metr naszego mieszkania będzie wynosić ok. 8 056 zł.

Z rozmów z pośrednikami wynika, że zainteresowanie mieszkaniami słabnie. Wbrew oczekiwaniom nie poprawiła tej sytuacji zmiana ustawy o finansowym wspieraniu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania, ponieważ znalezienie mieszkania, które można kupić z tzw. dopłatą graniczy z cudem, zwłaszcza w największych miastach.

Zapotrzebowanie na mieszkania jest nadal duże, jednakże przeciętnego Polaka nie jest stać na zakup. Kupujący zawieszają poszukiwania, czekając na obniżki cen.

Po raz pierwszy od długiego czasu możemy mieć do czynienia z sytuacją, w której kupujący będą mogli negocjować ceny zakupu.

W najbliższych miesiącach raczej sytuacja na rynku mieszkań nie ulegnie poprawie. Ceny ofertowe będą utrzymywały się na w miarę stałym poziomie, co nie będzie zachęcało kupujących do podejmowania inicjatywy.

Jeżeli będziemy mieli do czynienia ze wzrostami cen, to będą one dotyczyły mieszkań nowych, zlokalizowanych poza centrami dużych miast, w miejscach z szybkim dojazdem do urzędów oraz szkół.

Dużym zainteresowaniem kupujących nadal cieszą się domy. Mimo dużych wzrostów cen w porównaniu z poprzedniego roku nadal pozostają atrakcyjną inwestycją.

Coraz częściej Polacy decydują się na zakup domu parterowego, czasem z poddaszem użytkowym, funkcjonalnych i o estetycznym wyglądzie.

Tabela 1. Średnia cena (w złotych) metra kwadratowego mieszkań na rynku wtórnym w wybranych regionach Polski

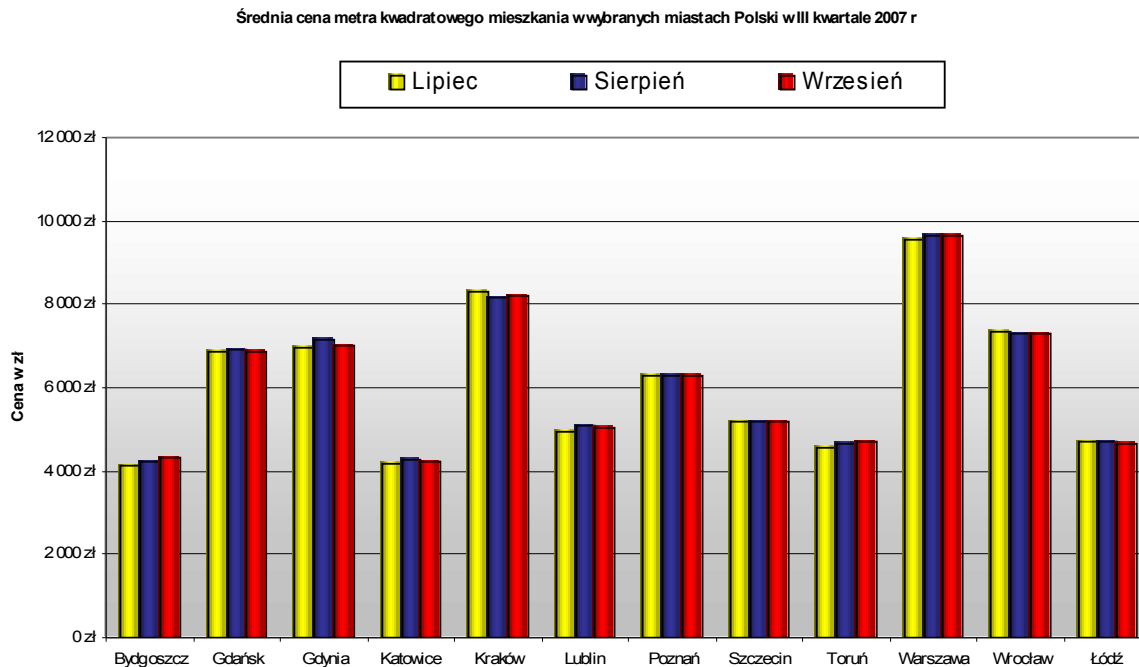
Województwo	Lipiec	Sierpień	Wrzesień	Kwartał
dolnośląskie	6 874 zł ↑	6 789 zł ↓	6 833 zł ↑	6 832 zł
kujawsko-pomorskie	4 115 zł ↓	4 216 zł ↑	4 306 zł ↑	4 222 zł
lubelskie	4 790 zł ↑	4 940 zł ↑	4 880 zł ↓	4 867 zł
lubuskie	3 202 zł ↑	2 878 zł ↓	2 894 zł ↑	2 976 zł
mazowieckie	9 323 zł ↑	9 402 zł ↑	9 386 zł ↓	9 371 zł
małopolskie	8 098 zł ↓	8 029 zł ↓	8 044 zł ↑	8 056 zł
opolskie	3 292 zł ↑	3 302 zł ↑	3 448 zł ↑	3 355 zł
podkarpackie	4 708 zł ↑	4 754 zł ↑	4 643 zł ↓	4 705 zł
podlaskie	3 927 zł ↑	4 432 zł ↑	4 471 zł ↑	4 341 zł
pomorskie	6 818 zł ↑	6 947 zł ↑	6 915 zł ↓	6 896 zł
warmińsko-mazurskie	5 122 zł ↓	5 072 zł ↓	5 142 zł ↑	5 113 zł
wielkopolskie	6 120 zł ↓	6 147 zł ↑	6 157 zł ↑	6 143 zł
zachodniopomorskie	5 113 zł ↑	5 272 zł ↑	5 185 zł ↓	5 192 zł
łódzkie	4 546 zł ↑	4 532 zł ↓	4 521 zł ↓	4 533 zł
śląskie	3 400 zł ↑	3 429 zł ↑	3 390 zł ↓	3 406 zł
świętokrzyskie	4 067 zł ↑	4 143 zł ↑	4 270 zł ↑	4 169 zł

Źródło: Dom.gratka.pl

Legenda:

↓ - Spadek cen ofertowych w porównaniu do okresu poprzedniego

↑ - Wzrost cen ofertowych w porównaniu do okresu poprzedniego

Rozdział 4**Ceny mieszkań w wybranych miastach****Rysunek 2**

Źródło: Dom.gratka.pl

4.1. Warszawa**Komentarz naszego eksperta Pani Danuty Grelewicz-Pogórskiej z agencji nieruchomości AD.DRAĞOWSKI**

Według mojej oceny rynek uległ pewnemu wychłodzeniu w stosunku do poprzedniego kwartału.. Wobec wysokiego poziomu cen na rynku zaczął być widoczny brak kupców na mieszkania. Widoczne jest to również w zakresie klientów zainteresowanych kredytami hipotecznymi, których jest coraz mniej.. Wygląda to tak jakby zainteresowanym zakupem brakowało zdolności kredytowej.

Nie spada natomiast zainteresowanie zakupem domów, których ceny (pomimo ich znacznego wzrostu na przestrzeni ostatniego roku) wciąż w stosunku do mieszkań są atrakcyjne. Powodzeniem cieszą się szczególnie stosunkowo niewielkie domy położone na sporych

działkach dobrze zlokalizowane z punktu widzenia łatwego dojazdu (a niekoniecznie bliskości) do Warszawy.

W najbliższym okresie ceny transakcyjne nie powinny rosnać. W odniesieniu do niektórych rodzajów mieszkań mogą nawet nieznacznie spaść. Tyle tylko, że spadek ten obejmować będzie raczej ceny ofertowe- zmniejszy się istniejąca rozbieżność cenowa pomiędzy ceną ofertową a transakcyjną.

W perspektywie kilku najbliższych lat ceny będą nieznacznie wzrastały, na pewno jednak nie będzie to wzrost, z jakim do niedawna mieliśmy do czynienia.

Jeśli chodzi o popyt i podaż- przewaga podaży nad popytem w odniesieniu do mieszkań.

W odniesieniu do domów można byłoby mówić o równowadze ilościowej, lecz o dużych rozbieżnościach pomiędzy oczekiwaniami klienta w zakresie oferty, którą chciałby kupić w stosunku do tego, co jest na rynku.

Wciąż największy popyt dotyczy działek, ze szczególnym uwzględnieniem działek inwestycyjnych

Tabela 2. Średnie ceny mieszkania za metr kwadratowy (w zł) w podziale na dzielnice

Warszawa	lipiec	sierpień	wrzesień	śr. cena m -kwartał
Bemowo	8 767 zł	8 683 zł	8 657 zł	8 700 zł
Bielany	8 954 zł	9 020 zł	8 934 zł	8 962 zł
Bródno	7 679 zł	7 793 zł	7 776 zł	7 750 zł
Centrum	12 195 zł	12 147 zł	12 189 zł	12 178 zł
Goćław	8 627 zł	8 708 zł	8 458 zł	8 574 zł
Kabaty	9 981 zł	9 474 zł	10 277 zł	9 929 zł
Mokotów	10 473 zł	10 486 zł	10 385 zł	10 443 zł
Ochota	10 166 zł	10 168 zł	10 192 zł	10 177 zł
Praga Północ	8 214 zł	8 436 zł	8 307 zł	8 322 zł
Praga Południe	8 766 zł	8 858 zł	8 741 zł	8 785 zł
Saska Kępa	9 816 zł	10 021 zł	9 952 zł	9 938 zł
Tarchomin	7 652 zł	7 848 zł	7 820 zł	7 797 zł
Ursus	8 589 zł	8 517 zł	8 436 zł	8 508 zł
Ursynów	9 476 zł	9 525 zł	9 400 zł	9 460 zł
Wilanów	9 853 zł	9 713 zł	9 582 zł	9 703 zł
Włochy	8 984 zł	9 051 zł	8 951 zł	8 984 zł
Wola	9 713 zł	9 760 zł	9 812 zł	9 766 zł
Żoliborz	9 625 zł	9 887 zł	9 977 zł	9 845 zł
Natolin	9 290 zł	9 805 zł	9 580 zł	9 625 zł
Targówek	7 911 zł	7 890 zł	7 924 zł	7 911 zł

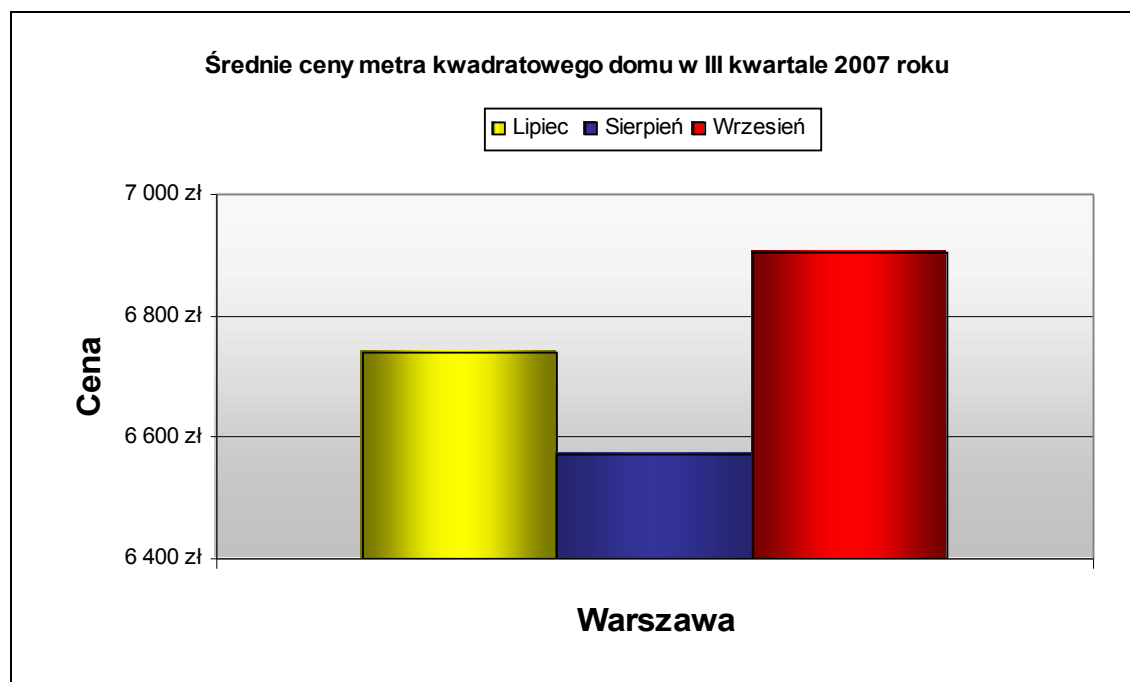
Źródło: Dom.gratka.pl

Tabela 3. Średnie ceny za metr kwadratowy (w zł) mieszkania w Warszawie w podziale na ilość pokoi

Warszawa	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
Średni metraż mieszkań	31,67	46,93	66,74	96,74	132,42
Średnia cena m2 w lipcu	10 187 zł	9 517 zł	9 304 zł	9 434 zł	10 026 zł
Średnia cena m2 w sierpniu	10 167 zł	9 604 zł	9 354 zł	9 579 zł	10 646 zł
Średnia cena m2 we wrześniu	10 138 zł	9 639 zł	9 327 zł	9 684 zł	9 862 zł

Źródło: Dom.gratka.pl

Rysunek 3



Źródło: Dom.gratka.pl

4.2. Kraków

Odpowiedzi na pytania udzielił nasz ekspert Pani Monika Gorczyca z biura nieruchomości Garret

Jak ocenia Pani sytuację na rynku sprzedaży mieszkań i domów w III kwartale 2007 roku?

Uważam, że aby odpowiedzieć na to pytanie należy rozdzielić rynek sprzedaży mieszkań od rynku sprzedaży domów. W tym roku obserwujemy znacznie wyższe zainteresowanie ofertami

sprzedaży domów niż ofertami sprzedaży mieszkań. Jednym z czynników wpływających na ten stan mogą być wysokie ceny mieszkań niemal porównywalne z cenami domów.

Jakie zmiany możemy zaobserwować na rynku sprzedaży w porównaniu do II kwartału?

W mojej opinii sytuacja na rynku sprzedaży mieszkań i domów w III kwartale 2007 roku jest podobna do sytuacji panującej w II kwartale tego roku. Po okresie dużego popytu na nieruchomości z jakim mieliśmy do czynienia w 2006 roku, przyszedł czas zrównoważenia się sił popytu i podaży na rynku nieruchomości.

Czy wg Pani możemy oczekiwać spadku cen?

T.Roosevelt powiedział ponoć, że nieruchomości nie tanieją, i jest to jedna z ich podstawowych zalet. W nawiązaniu do mojej odpowiedzi na poprzednie pytanie; być może dojdzie w tym roku do sytuacji, w której ilość ofert sprzedaży przerosnie ilość ofert kupna (zwłaszcza mieszkań), co może mieć wpływ na ich ceny, ale nie sądzę, aby wpływ ten był znaczący.

Jakie jest Pani zdanie w kwestii popyt /podaż na rynku nieruchomości ?

Uważam, że nie istnieje sytuacja, w której na rynku nieruchomości występuje bezruch, choć oczywiście zdarzają się okresy lepsze czy gorsze. Odnoszę wrażenie, że w 2007 roku nastąpiło zrównoważenie się sił popytu i podaży, nie sądzę jednak, aby ta sytuacja utrzymywała się długo, ponieważ stopniowo rośnie podaż.

Jest to sytuacja znacznie bardziej komfortowa dla potencjalnych kupujących, w porównaniu do sytuacji z roku poprzedniego, kiedy ilość osób chcących zainwestować w nieruchomości znacznie przewyższała ilość ofert sprzedaży. Nie dość, że ceny nieruchomości rosły to nawet skłonny zapłacić wysoką cenę klient nie miał zbyt wielkiego wyboru. Było to spowodowane, w mojej opinii stosunkowo niedrogimi i łatwo dostępnymi kredytami, napływem kapitału zza granicy (były to zarówno środki zarobione przez Polaków pracujących za granicą jak i kapitał cudzoziemców chętnie inwestujących w nieruchomości w Polsce) i w końcu ze spodziewanym zaostreniem przepisów o podatku dochodowym.

Tabela 4. Średnie ceny mieszkania za metr kwadratowy (w zł) w podziale na dzielnice

Kraków	lipiec	sierpień	wrzesień	śr. cena m -kwartał
Stare Miasto	12 190 zł	12 262 zł	11 993 zł	12 138 zł
Grzegórzki	9 502 zł	9 186 zł	9 593 zł	9 434 zł
Prądnik Czerwony	7 259 zł	7 354 zł	7 374 zł	7 331 zł
Prądnik Biały	7 659 zł	7 673 zł	7 730 zł	7 691 zł
Łobzów	9 461 zł	9 472 zł	9 274 zł	9 397 zł
Bronowice	8 706 zł	9 026 zł	9 218 zł	8 988 zł
Dębniki	8 891 zł	8 405 zł	8 151 zł	8 446 zł
Łagiewniki	7 240 zł	7 426 zł	7 588 zł	7 472 zł
Podgórze	7 516 zł	7 363 zł	7 423 zł	7 434 zł
Wola Duchacka	6 475 zł	6 477 zł	6 466 zł	6 471 zł
Prokocim-Bieżanów	6 508 zł	6 512 zł	6 612 zł	6 540 zł
Czyżyny	6 669 zł	6 733 zł	6 924 zł	6 803 zł
Mistrzejowice	6 877 zł	6 554 zł	6 605 zł	6 657 zł
Bieńczyce	6 601 zł	6 317 zł	6 615 zł	6 530 zł
Nowa Huta	6 481 zł	6 431 zł	6 366 zł	6 426 zł

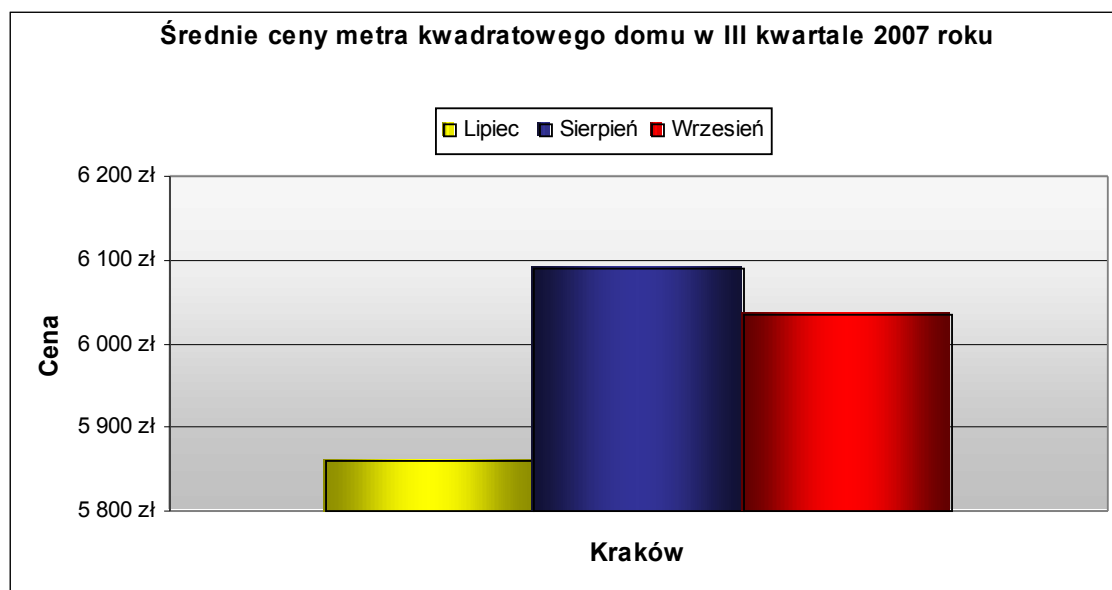
Źródło: Dom.gratka.pl

Tabela 5. Średnie ceny za metr kwadratowy (w zł) mieszkania w Krakowie w podziale na ilość pokoi

Kraków	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
Średni metraż mieszkania	32,66	47,43	65,34	89,11	125,75
Średnia cena m2 w lipcu	8 437 zł	8 301 zł	8 200 zł	8 070 zł	8 357 zł
Średnia cena m2 w sierpniu	8 439 zł	8 203 zł	7 988 zł	8 166 zł	8 380 zł
Średnia cena m2 we wrześniu	8 632 zł	8 174 zł	7 923 zł	8 189 zł	8 519 zł

Źródło: Dom.gratka.pl

Rysunek 4



Źródło: Dom.gratka.pl

4.3. Gdańsk i Gdynia

Sytuacja na rynku sprzedaży mieszkań w Gdyni oraz Gdańsku wygląda podobnie jak w innych większych miastach w Polsce. Popyt znacznie zmalał w porównaniu do poziomu z początku bieżącego roku.

Ceny mieszkań zmieniają się nieznacznie nadal utrzymując się na wysokim poziomie. Drogie mieszkania sprzedają się ciężko, coraz mniej jest zainteresowanych kupnem. Trend ten będzie się utrzymywał do momentu, w którym ceny zaczną spadać.

W ostatnim kwartale największym zainteresowaniem cieszyły się mieszkania 1 oraz 2 pokojowe, mimo iż w przeliczeniu ceny na m², są to mieszkania relatywnie najdroższe.

W centrum Gdańska we Wrzeszczu mieszkanie 2 pokojowe, jest uważane za atrakcyjne jeżeli jego cena nie przekracza 300 000 PLN. Powyżej tej ceny mieszkania nie wzbudzają zainteresowania wśród kupujących.

Bez względu na metraż, mieszkania sprzedają się dużo słabiej niż w II kwartale 2007 r.

Dużym zainteresowaniem cieszą się domy, których ceny nieco stopniały w porównaniu do poziomu z początku kwartału. Nadal jednak znajdują się poza zasięgiem kredytowania dużej liczby kupujących. Często, to brak środków pieniężnych powoduje przymusową rezygnację z zakupu.

Tabela 6. Średnie ceny mieszkania za metr kwadratowy (w zł) w podziale na dzielnice

Gdańsk	lipiec	sierpień	wrzesień	śr. cena m -kwartał
Brzeźno	6 833 zł	7 263 zł	7 452 zł	7 227 zł
Chełm	6 227 zł	6 423 zł	6 515 zł	6 390 zł
Oliwa	7 046 zł	7 313 zł	7 160 zł	7 173 zł
Orunia	5 436 zł	5 393 zł	5 420 zł	5 416 zł
Osowa	6 616 zł	7 080 zł	6 615 zł	6 796 zł
Morena	6 261 zł	6 466 zł	6 399 zł	6 369 zł
Przymorze	7 114 zł	7 228 zł	7 020 zł	7 119 zł
Siedlce	6 248 zł	6 227 zł	6 283 zł	6 252 zł
Stogi	5 441 zł	5 367 zł	5 072 zł	5 327 zł
Śródmieście	7 713 zł	7 169 zł	7 025 zł	7 277 zł
Suchanino	6 502 zł	6 401 zł	6 528 zł	6 471 zł
Wrzeszcz	6 785 zł	6 461 zł	6 685 zł	6 638 zł
Zaspa	6 654 zł	6 756 zł	6 734 zł	6 719 zł
Żabianka	7 293 zł	7 222 zł	7 140 zł	7 225 zł

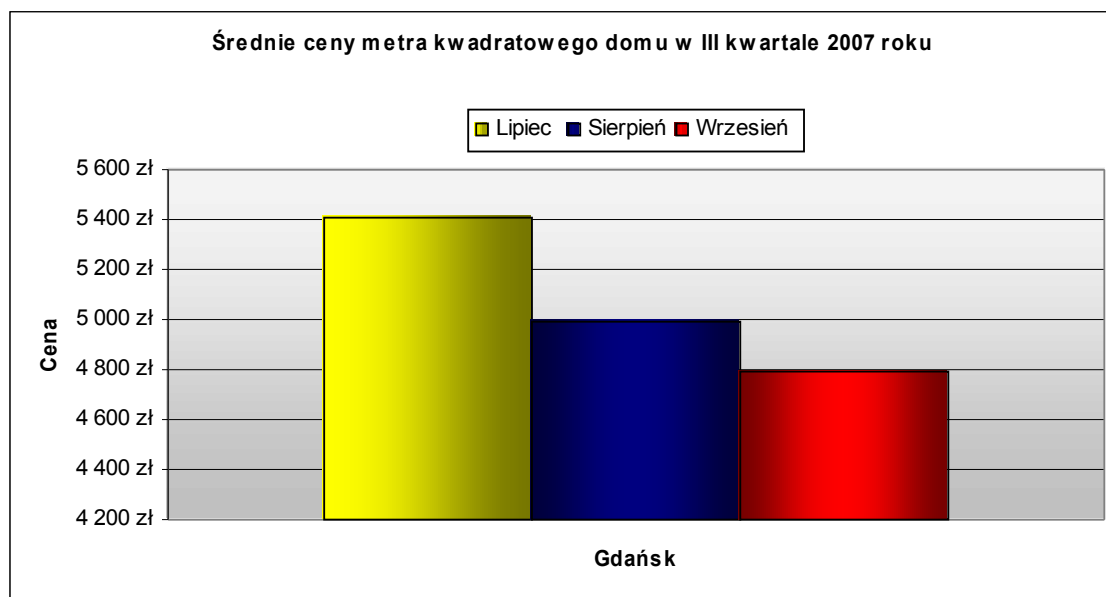
Źródło: Dom.gratka.pl

Tabela 7. Średnie ceny za metr kwadratowy (w zł) mieszkania w Gdańsku w podziale na ilość pokoi

Gdańsk	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
Średni metraż mieszkania	30,73	45,57	63,59	88,81	109,80
Średnia cena m2 w lipcu	7 464 zł	7 139 zł	6 482 zł	6 081 zł	6 126 zł
Średnia cena m2 w sierpniu	7 490 zł	7 132 zł	6 688 zł	6 414 zł	6 111 zł
Średnia cena m2 we wrześniu	7 349 zł	7 040 zł	6 571 zł	6 258 zł	6 066 zł

Źródło: Dom.gratka.pl

Rysunek 5



Źródło: Dom.gratka.pl

Ceny - prawdopodobnie będą spadać. Częściowo spadek będzie wywoływany rosnącym zniechęceniem kupujących oraz obawą po stronie sprzedających, że to ostatni moment, kiedy można jeszcze sprzedać nieruchomość za przyzwoite pieniądze, dzięki czemu będą oni bardziej skłonni do negocjacji.

Generalnie rynek jest "spokojniejszy", brakuje mieszkań do wynajęcia, bardzo wzrosła cena wynajmowanych mieszkań.

Tabela 8. Średnie ceny mieszkania za metr kwadratowy (w zł) w podziale na dzielnice

Gdynia	lipiec	sierpień	wrzesień	śr. cena m -kwartał
Chylonia	5 413 zł	5 461 zł	5 685 zł	5 538 zł
Cisowa	5 113 zł	5 402 zł	5 637 zł	5 400 zł
Dąbrowa	7 245 zł	7 022 zł	7 198 zł	7 171 zł
Grabówek	6 809 zł	5 884 zł	5 923 zł	6 210 zł
Karwiny	6 474 zł	6 688 zł	6 643 zł	6 607 zł
Leszczyнки	5 667 zł	5 543 zł	6 009 zł	5 737 zł
Obluże	5 444 zł	5 510 zł	5 376 zł	5 443 zł
Orłowo	10 439 zł	11 105 zł	9 968 zł	10 597 zł
Pogórze	5 449 zł	5 410 zł	5 262 zł	5 388 zł
Redłowo	8 442 zł	8 710 zł	8 884 zł	8 714 zł
Wielki Kack	7 032 zł	7 043 zł	7 176 zł	7 090 zł
Witomino	6 747 zł	6 921 zł	7 373 zł	7 049 zł
Śródmieście	8 717 zł	8 312 zł	8 175 zł	8 372 zł

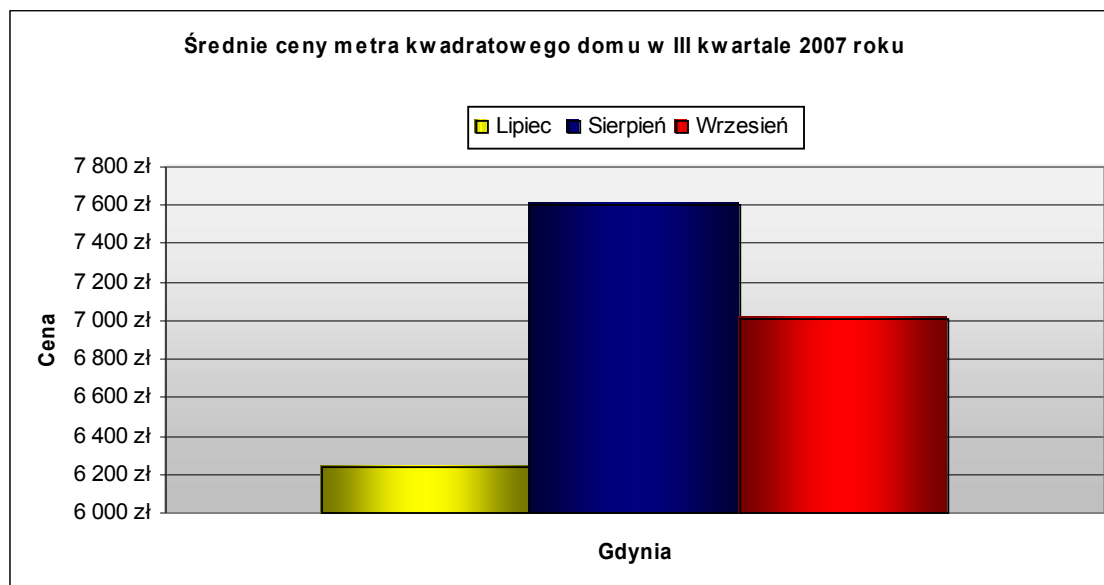
Źródło: Dom.gratka.pl

Tabela 9. Średnie ceny za metr kwadratowy (w zł) mieszkania w Gdyni w podziale na ilość pokoi

Gdynia	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
Średni metraż mieszkania	33,29	46,27	64,64	92,30	139,41
Średnia cena m2 w lipcu	7 893 zł	7 224 zł	6 553 zł	6 641 zł	6 901 zł
Średnia cena m2 w sierpniu	8 028 zł	7 069 zł	6 968 zł	7 138 zł	5 690 zł
Średnia cena m2 we wrześniu	8 014 zł	7 029 zł	6 641 zł	6 638 zł	6 253 zł

Źródło: Dom.gratka.pl

Rysunek 6



Źródło: Dom.gratka.pl

4.4. Wrocław

Komentarz naszego eksperta Pani Ewa Chrościeleckiej - Ura z biura nieruchomości Piramida Capital Investment

Sprzedaż mieszkań w III kwartale leciutko ruszyła w porównaniu do I i II kwartału, ponieważ ceny trochę się ustabilizowały. Wcześniej III kwartał był bardzo dobry, dla rodziców kupujących mieszkania studentom, natomiast w tym roku były to bardzo sporadyczne transakcje.

Ceny mieszkań będą rosły w dalszym ciągu, ale dotyczy to raczej mieszkań nowych. Mieszkania w wielkiej płycie już "stanęły", a nawet ceny tych mieszkań zaczęły minimalnie spadać.

Co do kwestii popytu i podaży, podaż przewyższa popyt.

Tabela 10. Średnie ceny mieszkania za metr kwadratowy (w zł) w podziale na dzielnice

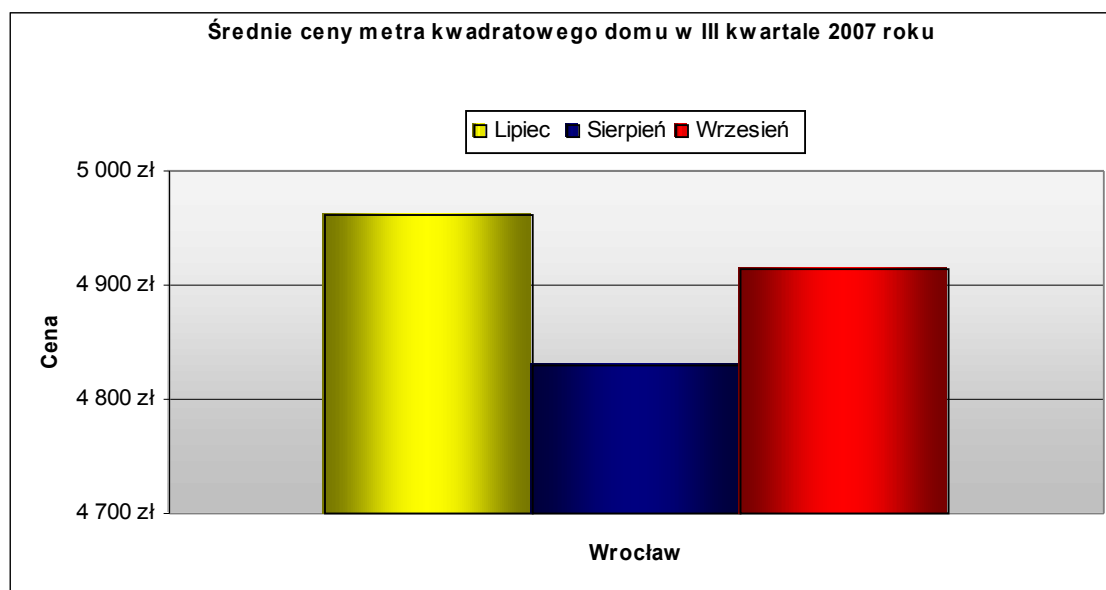
Wrocław	lipiec	sierpień	wrzesień	śr. cena m -kwartał
Centrum	7 377 zł	7 318 zł	7 993 zł	7 519 zł
Fabryczna	6 827 zł	6 733 zł	6 779 zł	6 780 zł
Karłowice	6 878 zł	6 554 zł	7 917 zł	7 098 zł
Klecina	7 754 zł	7 573 zł	8 459 zł	7 779 zł
Krzyki	7 496 zł	7 407 zł	7 378 zł	7 427 zł
Maślice	7 603 zł	8 000 zł	6 972 zł	7 430 zł
Muchobór Wielki	6 697 zł	6 408 zł	6 760 zł	6 627 zł
Psie Pole	6 687 zł	6 662 zł	6 558 zł	6 637 zł
Stare Miasto	8 938 zł	8 716 zł	8 698 zł	8 777 zł
Zakrzów	5 892 zł	5 918 zł	4 480 zł	5 548 zł
Śródmieście	7 264 zł	7 275 zł	7 366 zł	7 300 zł

Źródło: Dom.gratka.pl

Tabela 11. Średnie ceny za metr kwadratowy (w zł) mieszkania we Wrocławiu w podziale na ilość pokoi

Wrocław	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
Średni metraż mieszkania	30,47	47,99	66,60	84,62	114,87
Średnia cena m2 w lipcu	8 206 zł	7 420 zł	7 027 zł	6 878 zł	6 664 zł
Średnia cena m2 w sierpniu	8 113 zł	7 408 zł	6 988 zł	6 665 zł	6 637 zł
Średnia cena m2 we wrześniu	8 309 zł	7 395 zł	6 921 zł	6 804 zł	7 018 zł

Źródło: Dom.gratka.pl

Rysunek 7

Źródło: Dom.gratka.pl

4.5. Poznań**Komentarz naszego eksperta Pani Arlety Witkowskiej z agencji nieruchomości CONNECT**

Miniony kwartał br. przywitał nas uspokojeniem cen mieszkań oferowanych na rynku wtórnym. Zdecydowanie zmalało zainteresowanie zakupem mieszkań budowanych z "wielkiej płyty", zwłaszcza w budownictwie X i XV piętrowym. Ceny ofertowe znacznie odbiegały od cen transakcyjnych, na korzyść Kupujących, czasami nawet ulegając obniżeniu aż o 20%.

Nie zmniejszyło się zainteresowanie budownictwem nowszym i mieszkaniami w kamienicach, ale tych kamienicach, które są dobrze utrzymane, gdzie przeważają właściciele mieszkań, a nie lokatorzy z przydziału kwaterunkowego, gdzie pręźnie działa wspólnota mieszkaniowa, a opłaty czynszowe są znacznie niższe od opłat w lokalach należących do zasobów spółdzielni mieszkaniowych. Szczególnym zainteresowaniem cieszyły się lokale dwupokojowe, trzypokojowe, a nawet i czteropokojowe. Zainteresowanie kawalerkami było mniejsze, gdyż ich ceny niewiele różniły się od cen mieszkań dwupokojowych o mniejszych metrażach. Lokalami kilkupokojowymi interesowali się nimi przede wszystkim studenci, którzy w lipcu wiedzieli już o dostaniu się na wyższą uczelnię w Poznaniu. Dla tych szczęściarzy, a naszych Klientów zakupu dokonywali rodzice, zaciągając kredyt hipoteczny, łącznie z refinansowaniem kosztów obsługi transakcji. Wybór zwykle padał na mieszkania z

oddzielnymi pokojami i kuchniami, by studiująca latorośl mogła pokoje podnajmować, a tym samym łatwiej było splacać kredyt bankowy. Takie transakcje mają miejsce i do dnia dzisiejszego, choć rok akademicki już się rozpoczął.

Należy dodać również, że wśród klientów kupujących uznaniem cieszyły się mieszkania nowsze do 5-ciu lat (już sprawdzone przez pierwszych lokatorów), które często były sprzedawane z wyposażeniem, czy wręcz całym umeblowaniem. Ceny tych mieszkań były i są bardzo wysokie. Klientom zależało często na całodobowej ochronie i monitoringu. Dotyczyło to również mieszkań do najmu.

Domy nadal cieszyły się niesłabnącym zainteresowaniem. Ceny domów były i są bardzo zróżnicowane. Chętnie kupowane były domy do generalnego remontu, za dużo niższą cenę lub też domy do wykończenia. Nabywcami takich nieruchomości były zwykle osoby, które we własnym zakresie, czy przy pomocy najbliższych taki dom remontowali.

Domy w dalszej odległości od Poznania, aż do 70 km cieszyły się zainteresowaniem osób w przedziale wiekowym 45-65 lat, gdzie ludzie Ci nie muszą "galopować" rano do pracy, a szukają w życiu spokoju, wytchnienia i życia bliżej natury.

Domy budowane na nowych podpoznańskich osiedlach cieszyły się również zainteresowaniem, ale tutaj nie bez znaczenia był fakt obecnej na danym terenie infrastruktury, stan dróg dojazdowych, a także dobre połączenia komunikacyjne do Centrum.

Ciekawą zmianą, jaką zaobserwowaliśmy i nadal obserwujemy w naszej firmie, jest częstsze, niż zwykle dokonywanie zakupu za gotówkę. Klienci, którzy się do nas zgłaszali i zgłaszają konkretnie wiedzą, czego chcą i jaką kwotę mogą przeznaczyć na zakup.

Młodszy zaś nabywcy (przedział wiekowy w granicach 25-35 lat) chętnie kupowali i nadal kupują działki i sami wolą realizować swoje marzenia, wybierając odpowiedni dla nich projekt domu. Ceny działek nadal wykazywały i wykazują tendencję zwykłą. Powodzeniem cieszyły się działki budowlane, ale także i te, które można przekształcić na tereny pod budownictwo mieszkaniowe, dysponując stosownym pisemnym zapewnieniem gminy czy też uchwałą gminy w tym zakresie.

W minionym kwartale dobrze sprzedawały się działki rekreacyjne, z zabudową domkami letniskowymi. Obecnie ofert jest mniej i znacznie taniej.

Pisząc o działkach nie można pominąć sektora działek komercyjnych. Zainteresowanie tymi gruntami nie osłabło i nic nie zapowiada by miało się to zmienić, a w minionym kwartale znacznie wzrosło, wraz z ich i tak wysokimi cenami. Przeważają tu inwestorzy, którzy tego typu transakcje przeprowadzają regularnie, są znani na poznańskim rynku, a przez to dla sprzedających bardziej wiarygodni.

Analizując ostatni kwartał nie można pominąć tematu najmu mieszkań. Było i jest nadal liczne grono studentów zainteresowanych taką właśnie formą zamieszkiwania. I w tym wypadku, tak jak i przy zakupie, powodzeniem cieszyły się mieszkania większe, gdzie stawka czynszu jest rozdzielana na kilku lokatorów. Liczną grupę najemców stanowiły też firmy poszukujące lokali dla swoich pracowników. Ich wymagania to przede wszystkim bliska odległość do firmy (dyspozycyjność pracownika?) i podwyższony standard. Nie bez znaczenia był fakt bliskości strzeżonego parkingu dla służbowego samochodu.

Podsumowując letni kwartał należy wspomnieć, że nadal była i jest dość spora grupa Klientów, którzy zakup nieruchomości – mieszkań, działek, domów, traktują jako lokatę kapitału. Mają wysokie wymagania, bo jest to grupa doskonale znająca rynek nieruchomości i czekająca na tzw. "okazje", które jak wiemy, tak szybko jak pojawiają się na rynku, to tak szybko znajdują nabywców.

Co przyniesie kolejny kwartał? Naszym zdaniem sprzedający starsze lokale w płycie, chcąc sprzedać swoje dotychczasowe lokum będą zmuszeni obniżyć ceny, a to z kolei zwiększy popyt. A jak wiemy każdy ruch na rynku nieruchomości jest wskazany, bowiem gdy ktoś sprzeda, to zechce kupić, choćby tylko jako inwestycję kapitału, a to zawsze miła perspektywa dla kolegów i koleżanek w szeroko pojętej branży obsługi nieruchomości.

Tabela 12. Średnie ceny mieszkania za metr kwadratowy (w zł) w podziale na dzielnice

Poznań	lipiec	sierpień	wrzesień	śr. cena m -kwartał
Centrum	7 222 zł	7 299 zł	7 668 zł	7 411 zł
Górczyn	6 207 zł	6 070 zł	5 882 zł	6 070 zł
Grunwald	6 074 zł	6 129 zł	6 170 zł	6 127 zł
Jeżyce	6 527 zł	6 568 zł	6 570 zł	6 558 zł
Łazarz	6 423 zł	6 039 zł	6 407 zł	6 297 zł
Nowe Miasto	6 486 zł	6 593 zł	6 514 zł	6 529 zł
Piątkowo	6 204 zł	6 237 zł	6 198 zł	6 213 zł
Rataje	5 945 zł	5 961 zł	5 923 zł	5 943 zł
Sołacz	6 222 zł	6 112 zł	6 304 zł	6 215 zł
Stare Miasto	7 288 zł	7 186 zł	7 309 zł	7 259 zł
Wilda	5 980 zł	6 082 zł	6 063 zł	6 043 zł
Winiary	6 128 zł	6 586 zł	6 493 zł	6 417 zł
Winogrody	6 358 zł	6 429 zł	6 363 zł	6 384 zł

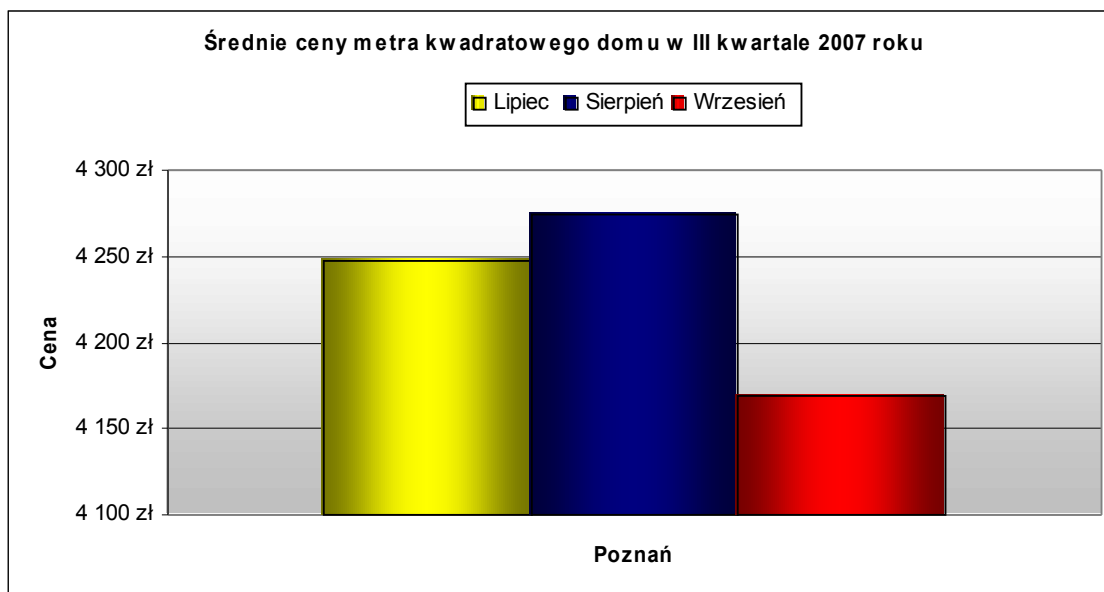
Źródło: Dom.gratka.pl

Tabela 13. Średnie ceny za metr kwadratowy (w zł) mieszkania w Poznaniu w podziale na ilość pokoi

Poznań	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
Średni metraż mieszkania	32,64	46,81	64,18	84,30	126,87
Średnia cena m2 w lipcu	6 692 zł	6 526 zł	5 889 zł	5 285 zł	5 931 zł
Średnia cena m2 w sierpniu	6 681 zł	6 558 zł	5 905 zł	5 453 zł	6 031 zł
Średnia cena m2 we wrześniu	6 702 zł	6 528 zł	5 917 zł	5 451 zł	5 705 zł

Źródło: Dom.gratka.pl

Rysunek 8



Źródło: Dom.gratka.pl

4.6. Katowice

Ceny ofertowe mieszkań w Katowicach są dość zróżnicowane w zależności od dzielnicy. Najwięcej za metr kwadratowy kupujący musieli zapłacić we wrześniu za mieszkanie w Brynowie ok. 5 240 zł, zaś najmniej w Piotrowicach ok. 3 689 zł.

Tabela 14. Średnie ceny mieszkania za metr kwadratowy (w zł) w podziale na dzielnice

Katowice	lipiec	sierpień	wrzesień	śr. cena m -kwartał
Brynów	4 870 zł	5 206 zł	5 240 zł	5 101 zł
Centrum	4 652 zł	4 942 zł	4 747 zł	4 768 zł
Giszowiec	4 651 zł	3 998 zł	3 843 zł	4 155 zł
Koszutka	4 994 zł	4 523 zł	4 636 zł	4 731 zł
Ligota	4 109 zł	4 021 zł	3 940 zł	4 038 zł
Piotrowice	3 959 zł	3 842 zł	3 689 zł	3 868 zł
Zawodzie	3 939 zł	3 676 zł	3 976 zł	3 818 zł

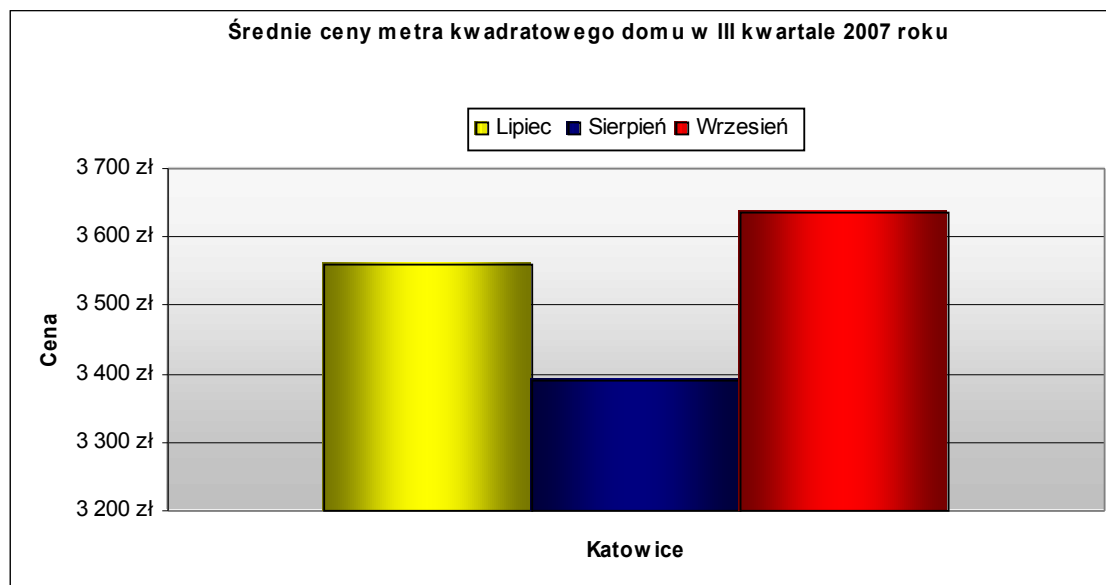
Źródło: Dom.gratka.pl

Tabela 15. Średnie ceny za metr kwadratowy (w zł) mieszkania w Katowicach w podziale na ilość pokoi

Katowice	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
Średni metraż mieszkania	33,17	46,83	65,65	83,56	128,92
Średnia cena m2 w lipcu	4 107 zł	4 441 zł	4 007 zł	3 928 zł	4 451 zł
Średnia cena m2 w sierpniu	4 302 zł	4 397 zł	4 176 zł	3 846 zł	4 461 zł
Średnia cena m2 we wrześniu	4 088 zł	4 417 zł	4 126 zł	4 063 zł	4 424 zł

Źródło: Dom.gratka.pl

Rysunek 9



Źródło: Dom.gratka.pl

4.7. Łódź

Ceny mieszkań w Łodzi ustabilizowały się w stosunku do I półrocza, natomiast ilość zawieranych transakcji spadła. Pojawiły się przesłanki do korekty cen mieszkań spowodowane zmianą tendencji inwestycyjnych, a także drożącym kredytem. Wydłuża się czas sprzedaży mieszkań szczególnie z „wielkiej płyty” w gorszych lokalizacjach i do remontu. Ceny transakcyjne są niższe od ofertowych. Najlepiej sprzedają się mieszkania 2 pokojowe do 200000zł.

Cena mieszkań na rynku pierwotnym utrzymuje się na stałym poziomie, ale zainteresowanie jest niższe niż w poprzednich miesiącach. Odczuwalny jest natomiast brak ofert sprzedaży domów. Sprzedają się domy w cenach 740-800 tys.

Ceny działek budowlanych nadal biją rekordy. Jak zwykle jesienią notujemy zwiększony ruch na rynku wynajmu mieszkań dla uczniów i studentów.

Tabela 16. Średnie ceny mieszkania za metr kwadratowy (w zł) w podziale na dzielnice

Łódź	lipiec	sierpień	wrzesień	śr. cena m -kwartał
Bałuty	4 605 zł	4 529 zł	4 457 zł	4 535 zł
Chojny	4 783 zł	4 847 zł	4 673 zł	4 761 zł
Górna	4 438 zł	4 412 zł	4 490 zł	4 448 zł
Polesie	4 624 zł	4 701 zł	4 662 zł	4 658 zł
Retkinia	4 654 zł	4 698 zł	4 748 zł	4 701 zł
Teofilów	4 372 zł	4 318 zł	4 366 zł	4 353 zł
Widzew	4 708 zł	4 976 zł	4 856 zł	4 844 zł
Śródmieście	5 185 zł	5 067 zł	5 144 zł	5 133 zł

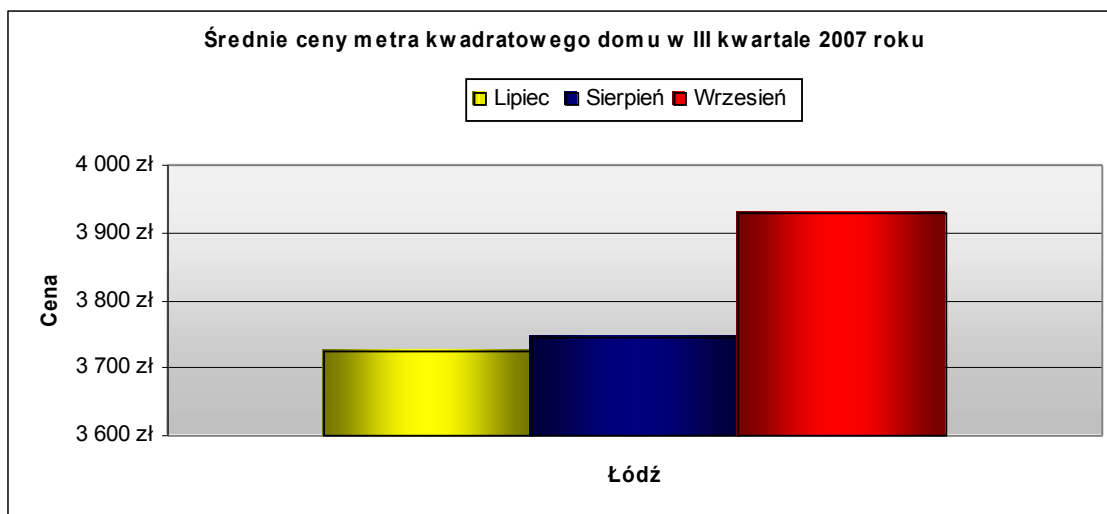
Źródło: Dom.gratka.pl

Tabela 17. Średnie ceny za metr kwadratowy (w zł) mieszkania w Łodzi w podziale na ilość pokoi

Łódź	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
Średni metraż mieszkania	32,04	46,84	65,48	86,62	115,20
Średnia cena m2 w lipcu	4 411 zł	4 614 zł	4 825 zł	5 071 zł	7 187 zł
Średnia cena m2 w sierpniu	4 389 zł	4 617 zł	4 847 zł	5 174 zł	5 269 zł
Średnia cena m2 we wrześniu	4 483 zł	4 558 zł	4 853 zł	5 097 zł	5 663 zł

Źródło: Dom.gratka.pl

Rysunek 10



Źródło: Dom.gratka.pl

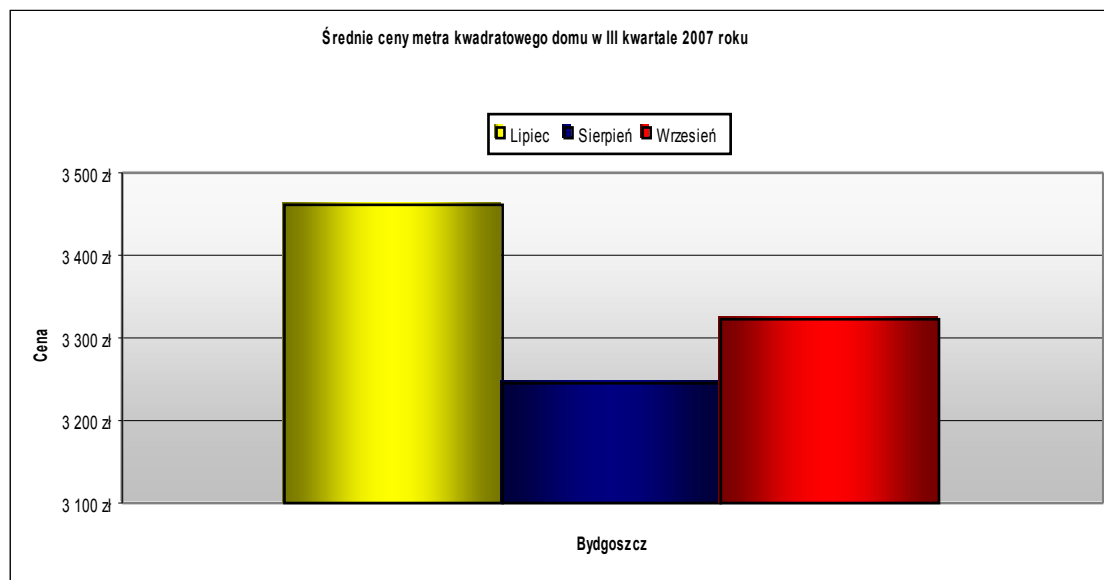
4.8. Pozostałe miasta

Tabela 18. Średnie ceny za metr kwadratowy (w zł) mieszkania w Bydgoszczy w podziale na ilość pokoi

Bydgoszcz	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
Średni metraż mieszkania	32,63	47,04	59,46	83,27	100,12
Średnia cena m2 w lipcu	4 292 zł	4 235 zł	4 020 zł	3 747 zł	3 546 zł
Średnia cena m2 w sierpniu	4 532 zł	4 379 zł	4 124 zł	3 664 zł	3 723 zł
Średnia cena m2 we wrześniu	4 407 zł	4 457 zł	4 179 zł	4 060 zł	3 870 zł

Źródło: Dom.gratka.pl

Rysunek 11



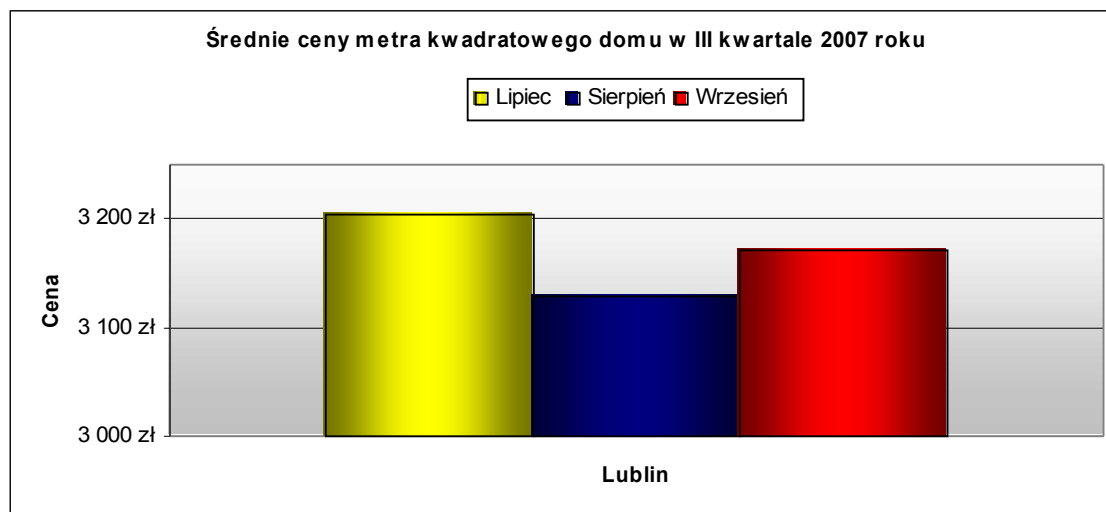
Źródło: Dom.gratka.pl

Tabela 19. Średnie ceny za metr kwadratowy (w zł) mieszkania w Lublinie w podziale na ilość pokoi

Lublin	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
Średni metraż mieszkania	32,42	47,05	61,01	79,93	104,25
Średnia cena m2 w lipcu	5 369 zł	5 133 zł	4 867 zł	4 500 zł	4 237 zł
Średnia cena m2 w sierpniu	5 472 zł	5 270 zł	4 907 zł	4 869 zł	4 310 zł
Średnia cena m2 we wrześniu	5 500 zł	5 201 zł	4 920 zł	4 705 zł	4 276 zł

Źródło: Dom.gratka.pl

Rysunek 12



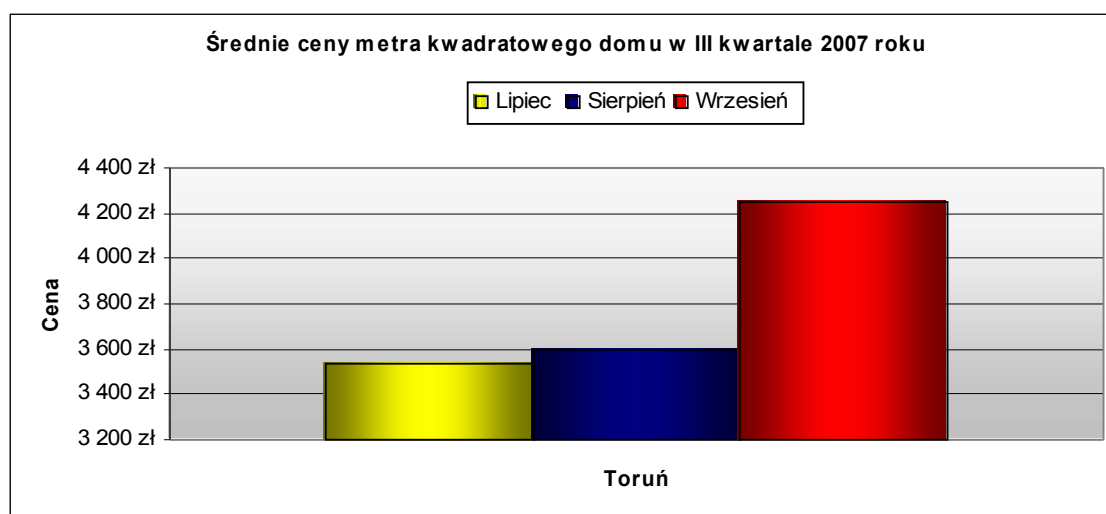
Źródło: Dom.gratka.pl

Tabela 20. Średnie ceny za metr kwadratowy (w zł) mieszkania w Toruniu w podziale na ilość pokoi

Toruń	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
Średni metraż mieszkania	33,48	45,21	59,82	78,27	84,83
Średnia cena m2 w lipcu	4 923 zł	4 711 zł	4 418 zł	4 387 zł	4 685 zł
Średnia cena m2 w sierpniu	4 965 zł	4 893 zł	4 462 zł	4 354 zł	3 746 zł
Średnia cena m2 we wrześniu	5 385 zł	4 872 zł	4 512 zł	4 153 zł	3 886 zł

Źródło: Dom.gratka.pl

Rysunek 13

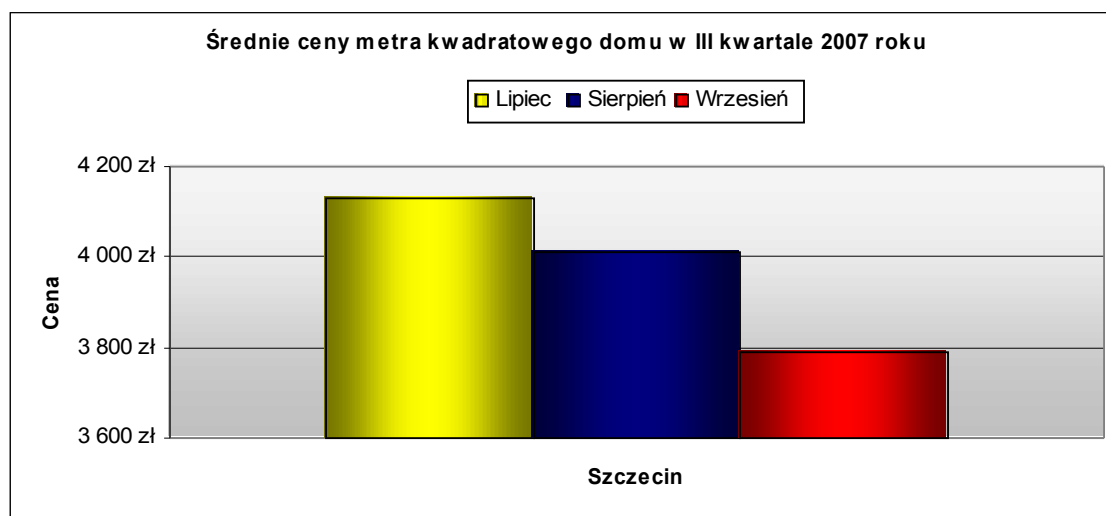


Źródło: Dom.gratka.pl

Tabela 21. Średnie ceny za metr kwadratowy (w zł) mieszkania w Szczecinie w podziale na ilość pokoi

Szczecin	1-pok.	2-pok.	3-pok.	4-pok.	5-pok.
Średni metraż mieszkania	30,41	47,23	69,21	87,25	114,78
Średnia cena m2 w lipcu	5 527 zł	5 285 zł	4 992 zł	5 014 zł	4 790 zł
Średnia cena m2 w sierpniu	5 606 zł	5 297 zł	4 933 zł	4 882 zł	4 941 zł
Średnia cena m2 we wrześniu	5 576 zł	5 327 zł	4 972 zł	4 717 zł	4 492 zł

Źródło: Dom.gratka.pl

Rysunek 14

Źródło: Dom.gratka.pl