



WRZESIEŃ/PAŹDZIERNIK 2007

ANALIZA DANYCH OFERTOWYCH
Z SERWISU GAZETADOM.PL

Mamy przyjemność zaprezentować piątą z cyklu miesięcznych przeglądów rynku mieszkaniowego w Polsce przygotowanych przez REAS na zlecenie i na podstawie danych ofertowych zgromadzonych w serwisie GazetaDom.pl.

Serwis GazetaDom.pl od września 2006 roku zajmuje pozycję lidera w polskim internecie w kategorii Budownictwo i Nieruchomości. Miesięcznie odwiedza go prawie 900 tys. użytkowników, którzy wykonują ponad 15 mln odsłon. Serwis wspólnie ze środowym dodatkiem do Gazety Wyborczej, "Gazeta Dom", proponuje ogłoszeniodawcom ofertę dwumediálną.

[REAS](#) jest ekspertem i doradcą w zakresie planowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych w Polsce. Od 1997 REAS opracowuje cykliczne raporty o rynkach mieszkaniowych największych polskich miast. W skład zespołu REAS wchodzi czołowi polscy specjaliści w zakresie badań rynku, projektowania, zarządzania projektem mieszkaniowym, finansowania inwestycji, marketingu i sprzedaży, a także rozwoju miast i mieszkalnictwa. Jako doradcy Banku Światowego i Rządu RP partnerzy REAS od początku lat dziewięćdziesiątych aktywnie brali udział w reformowaniu sektora mieszkaniowego.

Niniejszy przegląd został przygotowany na podstawie 60 tys. ofert sprzedaży w sześciu miastach Polski oraz 9,2 tys. ofert najmu w czterech miastach.

Opracowanie ma charakter ogólny i nie może być traktowane jako usługa doradcza. Zachęcamy Czytelnika do zasięgnięcia pomocy u doświadczonego specjalisty przed podjęciem decyzji o inwestowaniu.

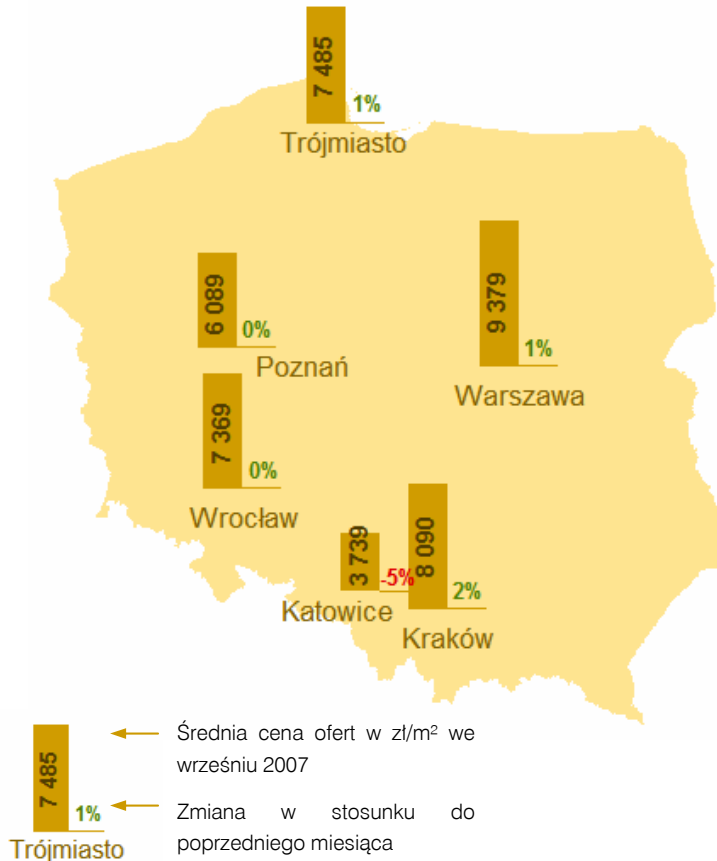
Autorką raportu jest Monika Bazyl, odpowiedzialna w REAS m.in. za analizę statystyczną danych na potrzeby raportów rynkowych.

Uwagi oraz pytania dotyczące poniższego opracowania, prosimy kierować pod adres gazeta@reas.pl.

1. Oferty sprzedaży na rynku wtórnym

W trzech spośród sześciu miast o największej liczbie ofert w serwisie średnie ceny sprzedaży na rynku wtórnym nie zmieniły się w stosunku do sierpnia. W Katowicach średnia cena spadła o 5%.

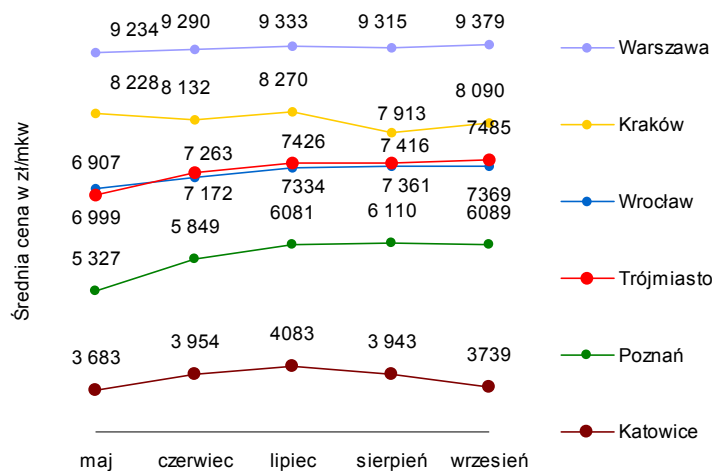
» Mapa 1. Średnie ceny ofert sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym w sześciu miastach o największej liczbie ogłoszeń w serwisie – wrzesień 2007



Źródło: REAS na podstawie danych ofertowych serwisu gazetadom.pl

Kraków jest nadal na drugim miejscu zaraz za stolicą. Po 4% spadku w sierpniu, średnie ceny w Krakowie wzrosły we wrześniu o 2%. Ceny w Poznaniu od sierpnia zatrzymały się. Ceny ofert w Katowicach, po kilkuprocentowych wzrostach w czerwcu i w lipcu, od sierpnia notują spadek (we wrześniu 5%)

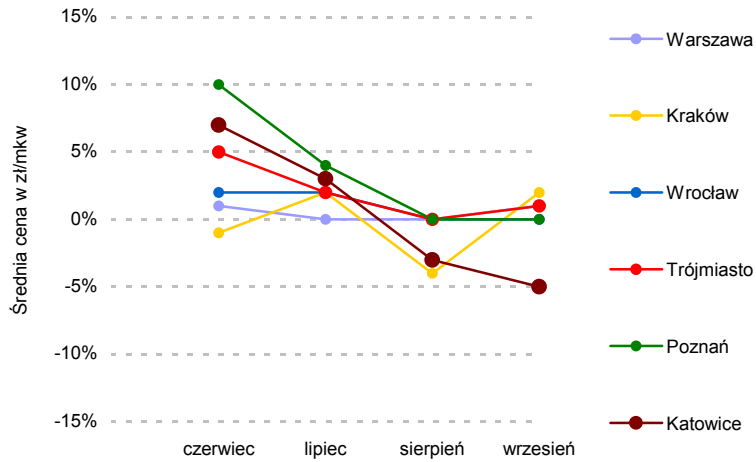
» Wykres 1. Ceny ofertowe - wrzesień 2007



Źródło: Obliczenia REAS na podstawie danych ofertowych serwisu gazetadom.pl

Od lipca dynamika wzrostu cen we wszystkich sześciu miastach utrzymuje się na poziomie bliskim zeru. W Katowicach ujemna dynamika w sierpniu i wrześniu powoduje powrót cen do poziomu z maja.

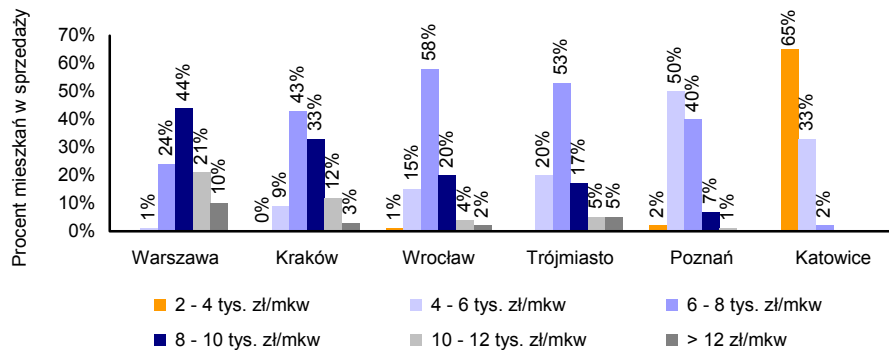
» Wykres 2. Tempo zmian cen średnich w sześciu polskich miastach: maj - wrzesień 2007



Źródło: Obliczenia REAS na podstawie danych ofertowych serwisu gazetadom.pl

Na średnią cenę w Warszawie składają się oferty w cenie od 3900 zł/m² na Targówku czy Pradze Południe do ponad 20 000zł/m² m.in. przy ul. Krakowskie Przedmieście, Na Skarpie, na Rynku Starego Miasta. Przeważają oferty w cenie 8000-10000 (44%). W Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście przeważają oferty w cenie 6000-8000 zł/m². W Poznaniu połowa ofert ma cenę 4 – 6 tys. zł/ m²., natomiast w Katowicach 65% mieszkań oferowanych jest w cenie 2000-4000 zł/m².

» Wykres 3. Struktura ofert sprzedaży mieszkań według cen w sześciu miastach we wrześniu 2007

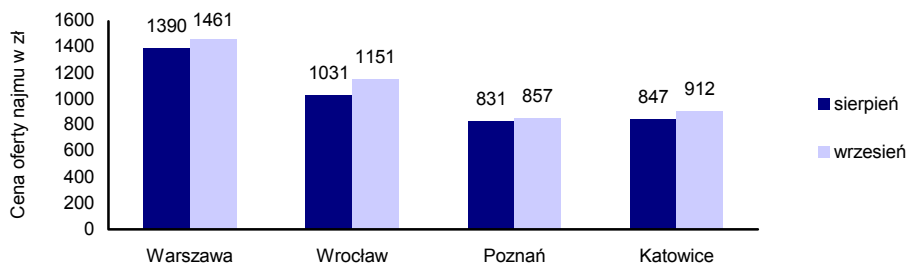


Źródło: Obliczenia REAS na podstawie danych ofertowych serwisu gazetadom.pl

2. Oferty najmu

Ceny ofert najmu zachowują się różnie w zależności od miasta oraz od wielkości mieszkania. W czterech analizowanych miastach – Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu i Katowicach - ceny mieszkań jednopokojowych wrosły we wrześniu w porównaniu z sierpniem, co może być związane z początkiem roku akademickiego i popytem ze strony studentów.

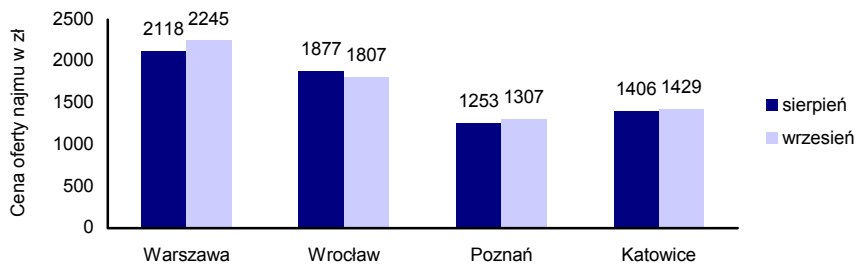
» Wykres 4. Średnie ceny ofert najmu mieszkań jednopokojowych w sierpniu i wrześniu 2007



Źródło: Obliczenia REAS na podstawie danych ofertowych serwisu gazetadom.pl

Od sierpnia wszędzie poza Wrocławiem podrożał również wynajem mieszkań dwupokojowych.

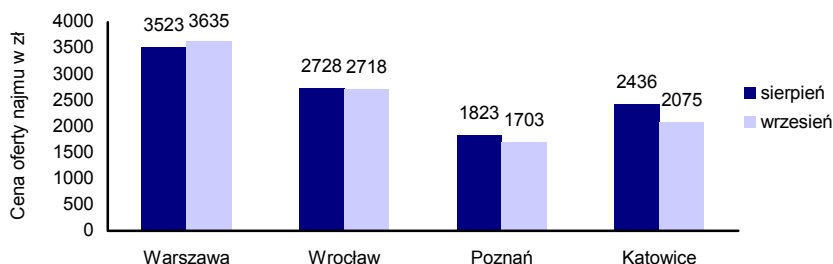
» Wykres 5. Średnie ceny ofert najmu mieszkań dwupokojowych w sierpniu i wrześniu 2007



Źródło: Obliczenia REAS na podstawie danych ofertowych serwisu gazetadom.pl

Natomiast ceny najmu mieszkań trzypokojowych spadły w większości analizowanych miast - wyjątkiem jest Warszawa.

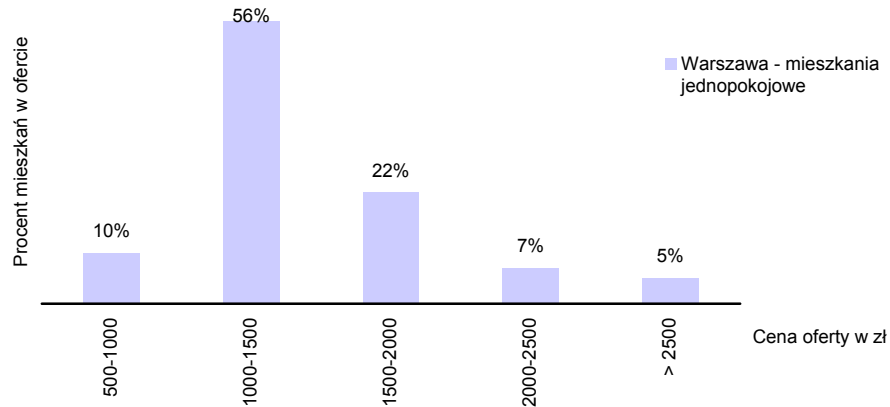
» Wykres 6. Średnie ceny ofert najmu mieszkań trzypokojowych w sierpniu i wrześniu 2007



Źródło: Obliczenia REAS na podstawie danych ofertowych serwisu gazetadom.pl

Na średnią cenę najmu mieszkania jednopokojowego w Warszawie (1461 zł) składa się m.in. 10% ofert w cenie 500-1000zł, ale również 5% ofert w cenie powyżej 2500zł. Najwięcej ofert (56%) ma cenę 1000-1500zł.

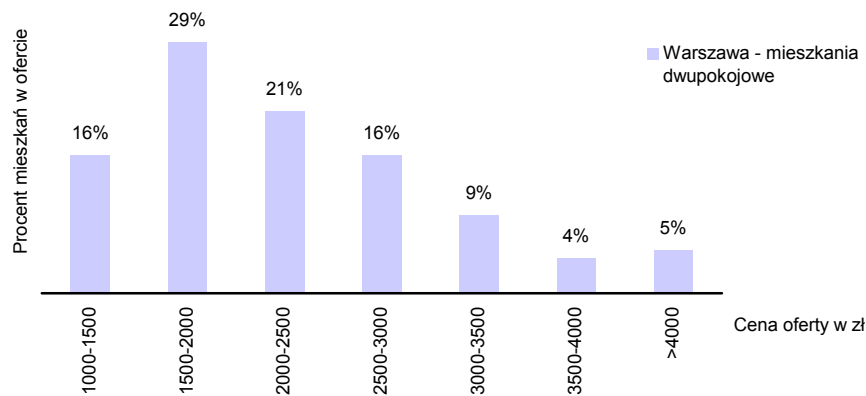
» Wykres 7. Struktura ofert mieszkań jednopokojowych według ceny w Warszawie we wrześniu 2007



Źródło: Obliczenia REAS na podstawie danych ofertowych serwisu gazetadom.pl

Wśród ofert najmu mieszkań dwupokojowych przeważają ceny 1500-2000zł (29%).

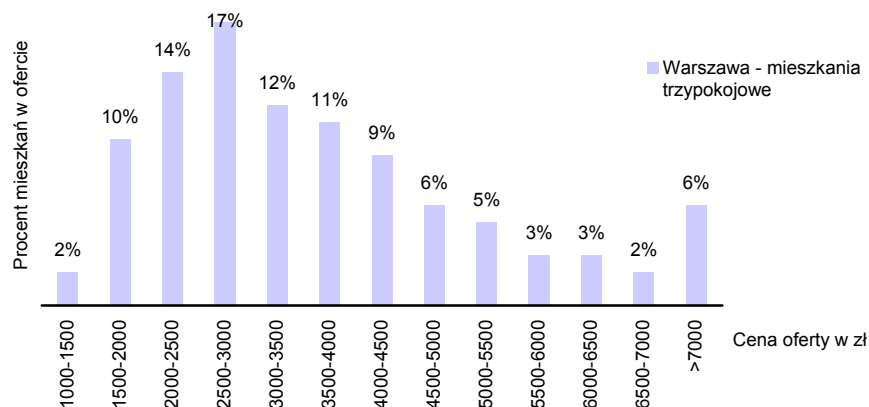
» Wykres 8. Struktura ofert mieszkań dwupokojowych według ceny w Warszawie we wrześniu 2007



Źródło: Obliczenia REAS na podstawie danych ofertowych serwisu gazetadom.pl

Większość ofert najmu mieszkań trzypokojowych mieści się w przedziale 1500-4000 zł (64%).

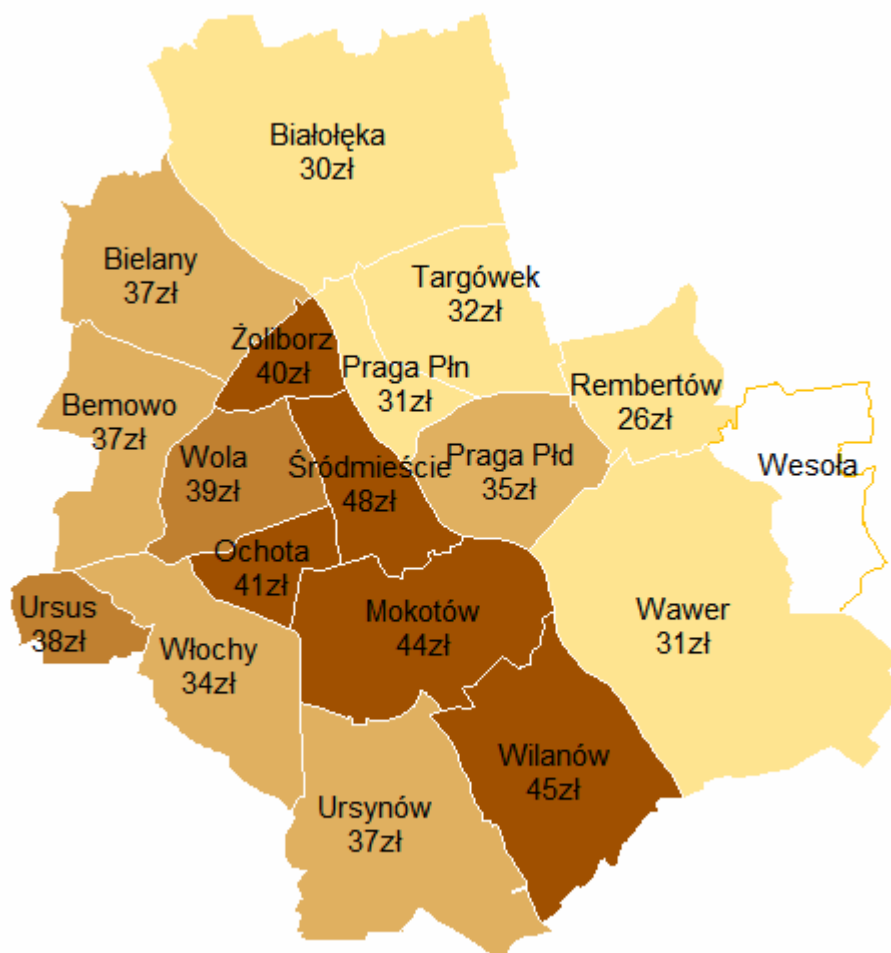
» Wykres 9. Struktura ofert mieszkań trzypokojowych według ceny w Warszawie we wrześniu 2007



Źródło: Obliczenia REAS na podstawie danych ofertowych serwisu gazetadom.pl

Średnia cena najmu w przeliczeniu na metr kwadratowy wyniosła w Warszawie 42 zł. Najdrożej wynajmowane są mieszkania w Śródmieściu, dzielnicach dobrze z nim skomunikowanych (Żoliborz, Ochota, Mokotów, Wola) oraz dzielnicy postrzeganej jako lokalizacja prestiżowa (Wilanów).

» Mapa 2. Średnie ofertowe ceny najmu w zł/ m². w poszczególnych dzielnicach Warszawy



Źródło: Obliczenia REAS na podstawie danych ofertowych serwisu gazetadom.pl