



**Instytut Analiz  
Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl**

# **DEWELOPERSKI RYNEK MIESZKANIOWY W WARSZAWIE**

**WIOSNA 2012**

Marta Górską

Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości MRN.pl jest zespołem analityków i doradców z uprawnieniami rzeczoznawców majątkowych, prowadzących od kilku już lat systematyczne badania rynkowe i wykonujących usługi konsultingowe dotyczące rynku nieruchomości głównie na terenie Małopolski, Dolnego i Górnego Śląska oraz Warszawy, ale też w innych regionach kraju.

**[www.mrn.pl](http://www.mrn.pl)**

Warszawa, maj 2012

Centrala:  
31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7c  
tel. +48 12 378 31 30  
fax +48 12 378 31 29  
e-mail: zarzad@mrn.pl

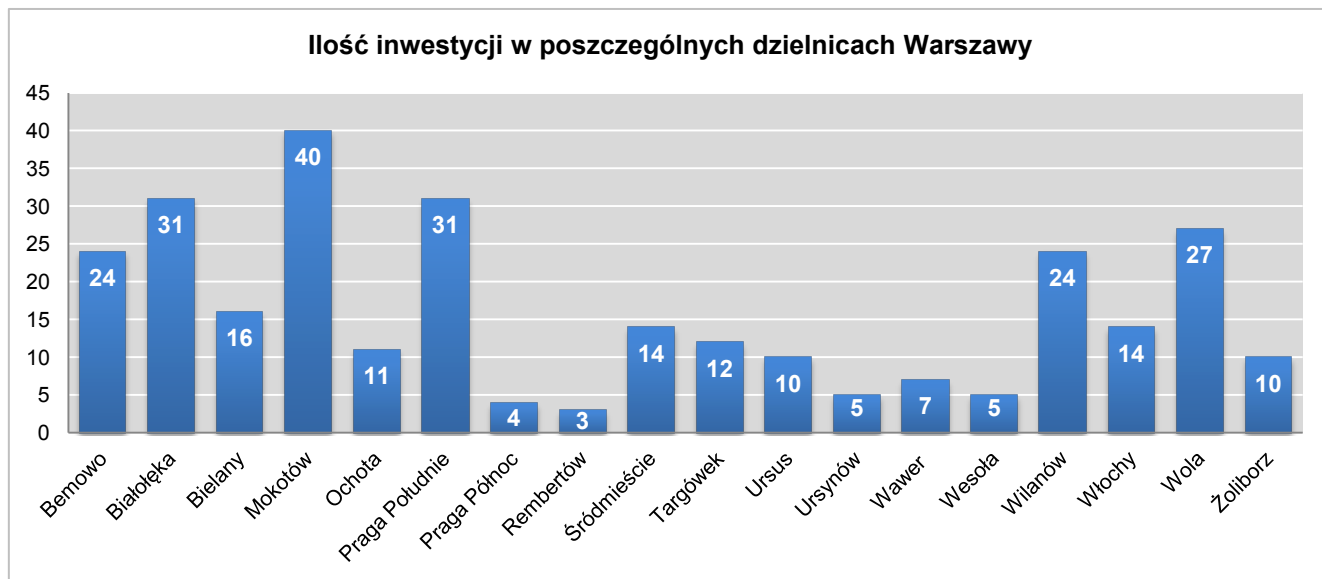
Oddział we Wrocławiu:  
54-210 Wrocław, ul. Kwiska 5-7/9  
tel. +48 71 72 34 852  
+48 501 351 271  
e-mail: wroclaw@mrn.pl

Oddział w Warszawie:  
02-123 Warszawa, ul. Korotyńskiego 23/8  
tel. +48 22 378 12 67,  
+48 501 192 142  
e-mail: warszawa@mrn.pl

Analiza pierwotnego rynku mieszkaniowego w Warszawie dokonana na jesieni 2011 r. pozwoliła postawić hipotezę, że deweloperzy zamierzają pobić rekord w ilości inwestycji będących w sprzedaży. Przedstawiono wówczas blisko 250 inwestycji będących w sprzedaży oraz zarysowano prognozy związane z planowanym wprowadzeniem kolejnych inwestycji. Teraz, po pół roku możemy już sprawdzić, czy i jak radzą sobie deweloperzy ze sprzedażą mieszkań w obliczu tak ogromnej podaży.

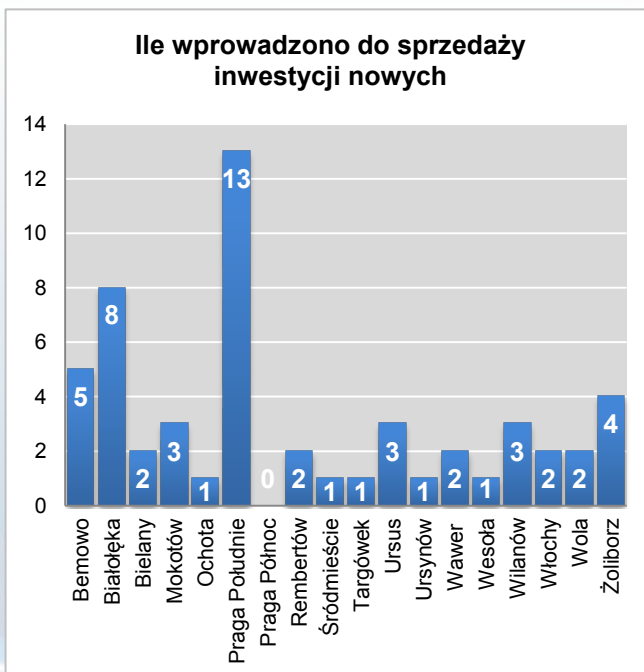
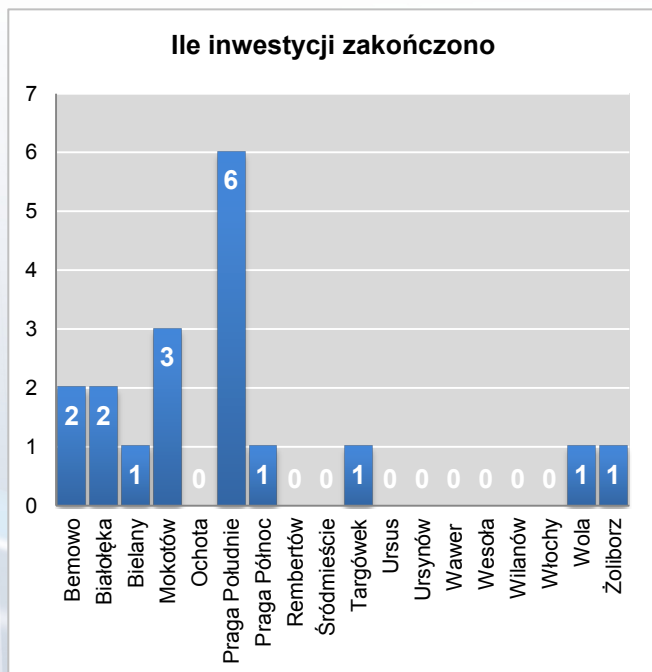
## Ilość inwestycji

Poniższy histogram pokazuje aktualną (wiosenną – stan na marzec 2012) ilość wszystkich inwestycji w rozbiciu na poszczególne dzielnice:



Możemy zauważyć, że najwięcej inwestycji przybyło na Białolekę i Pragę Południe. To są dzielnice z wciąż dużą ilością niezagospodarowanych terenów i z coraz lepszą infrastrukturą (zarówno drogową jak i związaną z użytecznością publiczną).

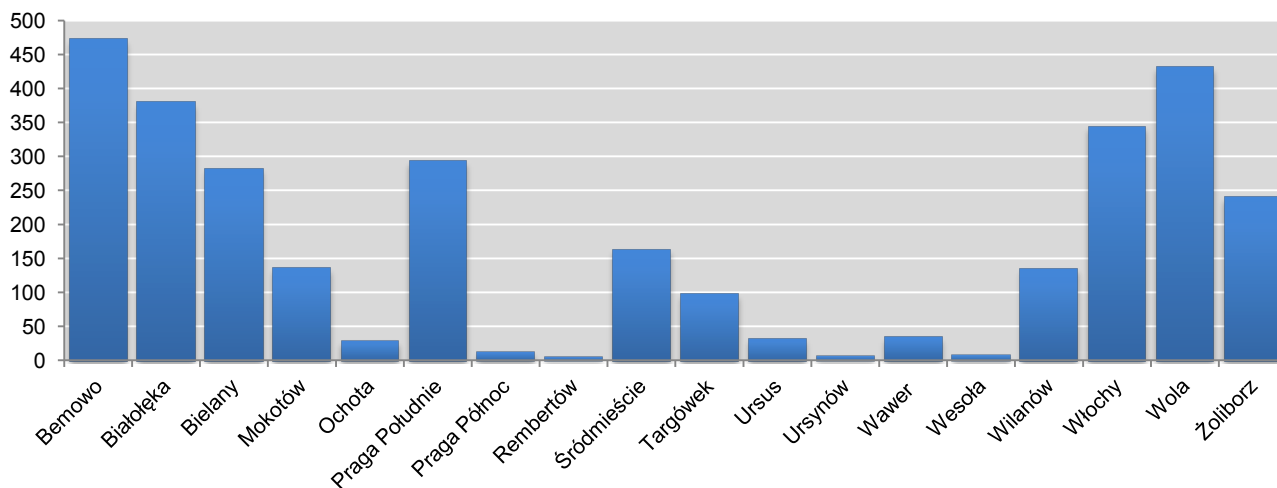
Na poniższych wykresach możemy dokładniej prześledzić ilość nowowprowadzonych do sprzedaży inwestycji w poszczególnych dzielnicach Warszawy oraz ilość inwestycji wyprzedanych w ostatnim półroczu:



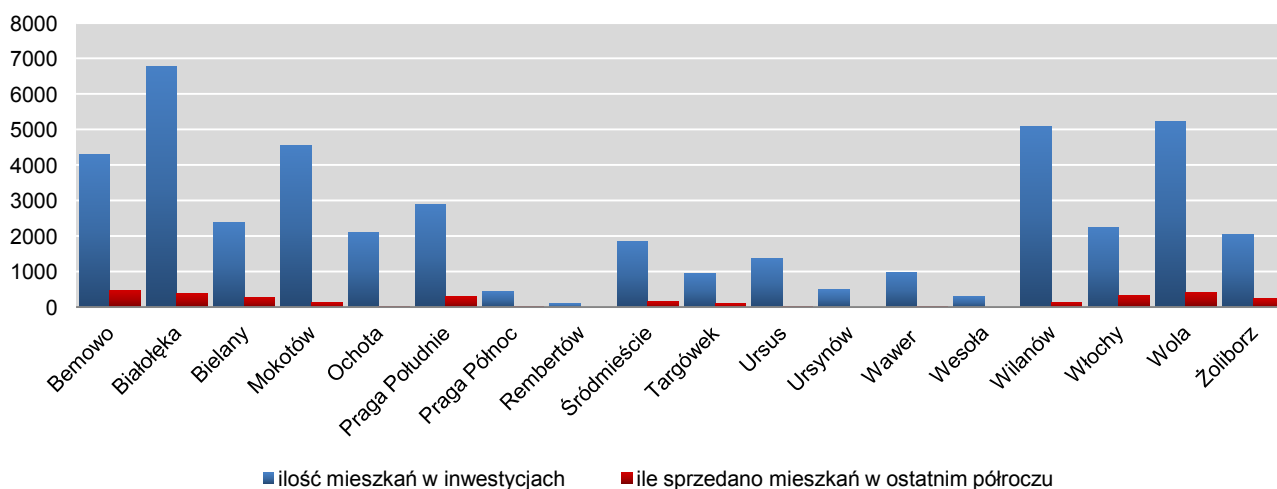
Wyraźnie widać, że obecnie najatrakcyjniejszym trenem do inwestowania są wymienione wcześniej dwie dzielnice: Białołęka i Praga Południe – to w nich najwięcej pojawia się nowych budynków, ale też w nich najwięcej inwestycji zostało sprzedanych.

Spróbujemy się przyjrzeć, czy podobna tendencja będzie zachowana, gdy zbadamy ilość pojedynczych mieszkań oferowanych do sprzedaży i sprzedanych w okresie jesień 2011 – wiosna 2012.

**Ilość sprzedanych mieszkań w ciągu półrocza w poszczególnych dzielnicach**



**Relacja ilości mieszkań oferowanych do sprzedaży i sprzedanych**



Dość zaskakująco – najwięcej lokali mieszkalnych sprzedało się na Bemowie. Podobnie na Woli. Białołęka także może poszczycić się niezłą sprzedażą, ale patrząc na relację ilości lokali sprzedanych do wszystkich oferowanych widzimy, że płynność w tej dzielnicy nie jest aż tak satysfakcjonująca jak na wcześniej wymienionym Bemowie czy Woli oraz Włochach. Wydaje się, że najtrudniejsza sytuacja jest na Wilanowie, gdzie mimo dużego wyboru inwestycji i mieszkań sprzedaż nie wygląda zbyt optymistycznie. A należy pamiętać, że Wilanów wciąż ma ogromne rezerwy wolnych gruntów, które systematycznie są przeznaczane pod kolejne inwestycje wielorodzinne.

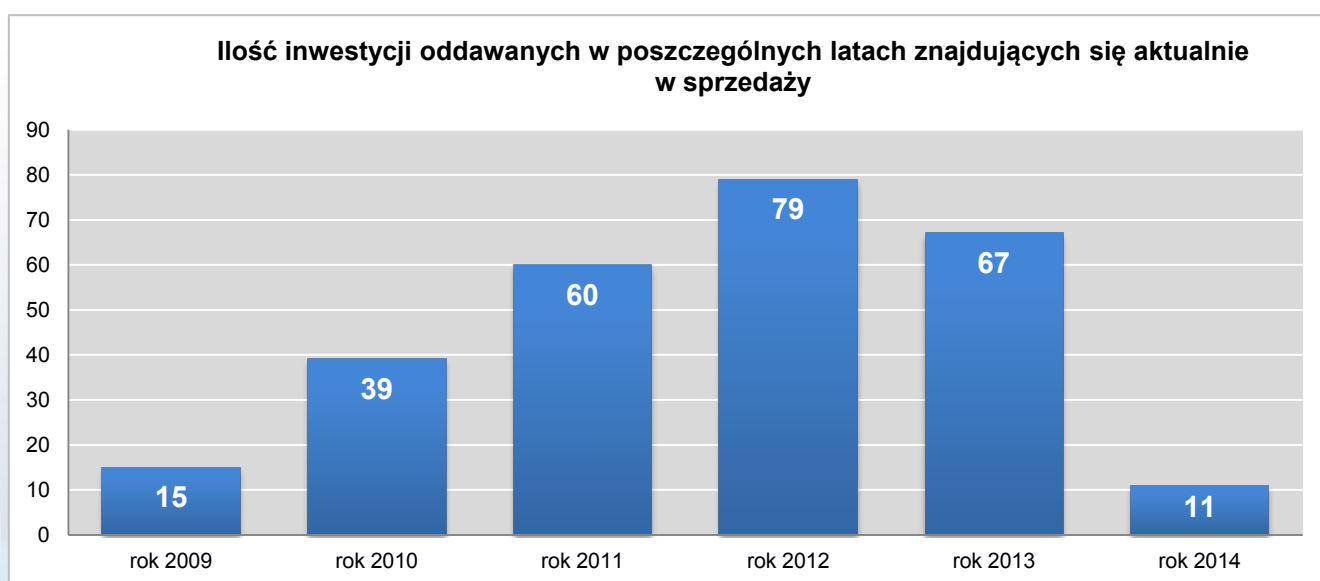
Wszystkie dzielnice, które oferują dużą ilość mieszkań (Białołęka, Wilanów, Wola, Praga Południe) charakteryzują się ogromnymi obszarami wolnej od zabudowy przestrzeni, gdzie jedna inwestycja może obejmować kilka, a nawet kilkanaście budynków wielorodzinnych. Mokotów z jego 40 inwestycjami to dzielnica w większości zabudowana (poza Augustówką), a więc gro inwestycji to budynki kilkudziesięciu-lokalowe. Podobnie w pozostałych dzielnicach.

Obserwując tak „obfite” budownictwo wielorodzinne nasuwa się pytanie, czy inwestycje te mają szansę się sprzedać. Poniższy histogram pokazuje relację ilości mieszkań wolnych, dostępnych nadal na rynku, do wszystkich wybudowanych:



Okazuje się, że wspomniana wcześniej Białoleka, na terenie której wybudowano w ostatnim czasie aż około 7 tysięcy mieszkań, oferuje obecnie tylko nieco ponad 2 tysiące. A więc 70% wybudowanych mieszkań udało się sprzedać. Najlepsza sytuacja kształtuje się na Pradze Północ i w Śródmieściu – do sprzedaży wystawionych jest obecnie ok. 20% wybudowanych mieszkań. Niewątpliwie wpływa na to ma brak posadawiania nowych inwestycji na tych terenach. Natomiast na Wawrze i Żoliborzu jest już zgoła odwrotnie – blisko 50-60% lokali nadal jest wolnych. Czym jest to spowodowane? Otóż na terenie Wawra i Żoliborza znakomita większość inwestycji to inwestycje względnie nowe, z terminem oddania do użytkowania przypadającym na 2012 - 2013 rok. Natomiast na Białolekę, Pradze i w Śródmieściu wiele inwestycji jest już oddanych.

Poniższy histogram pokazuje, ile z oferowanych do sprzedaży na rynku inwestycji jest zupełnie nowych, w trakcie realizacji, a ile już zostało zakończonych i oddanych do użytkowania:

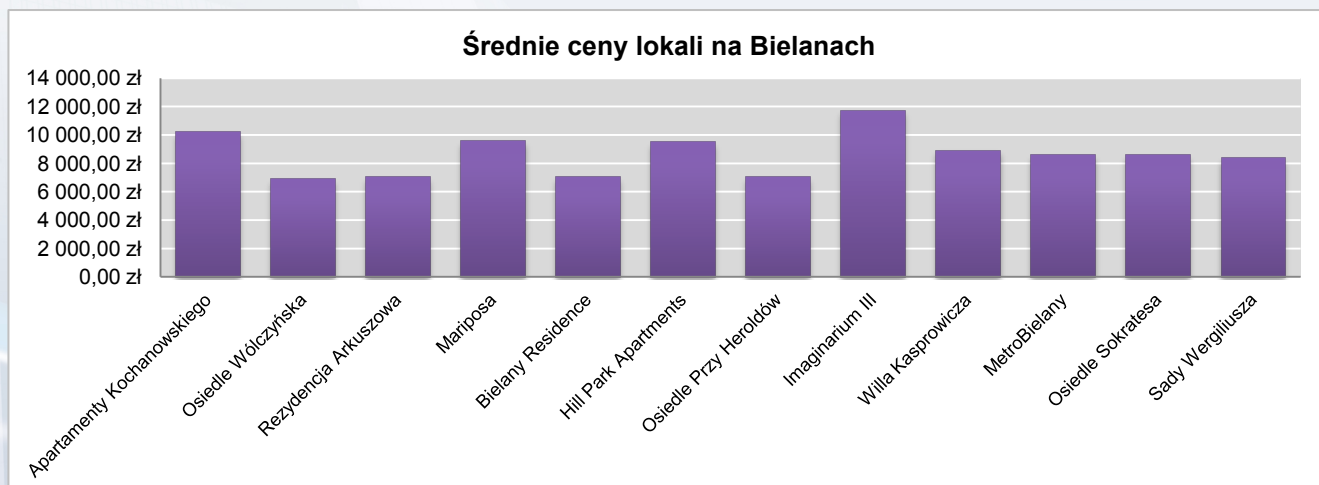
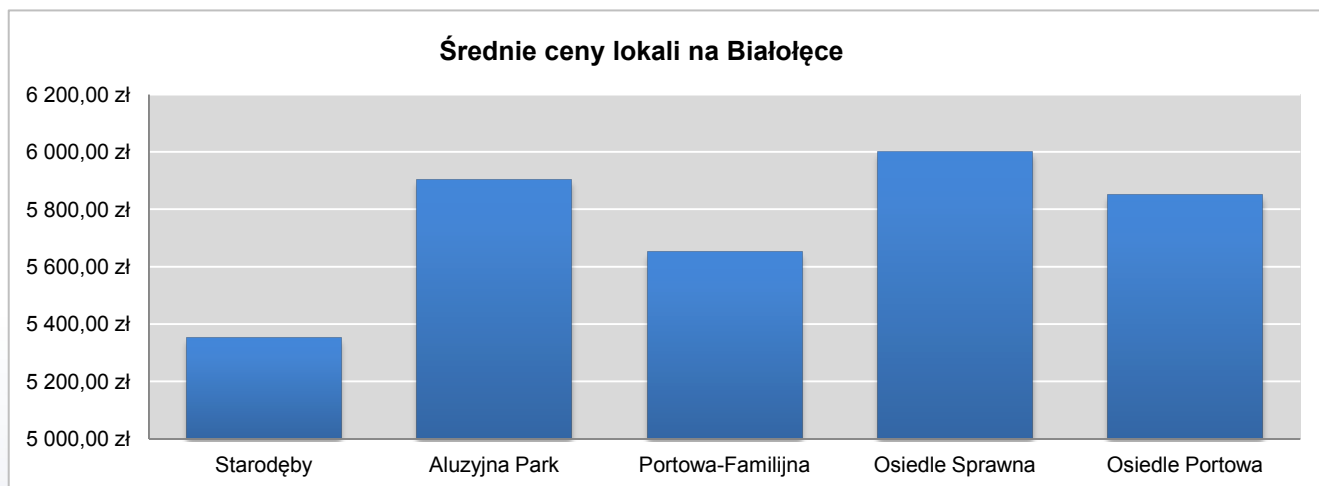
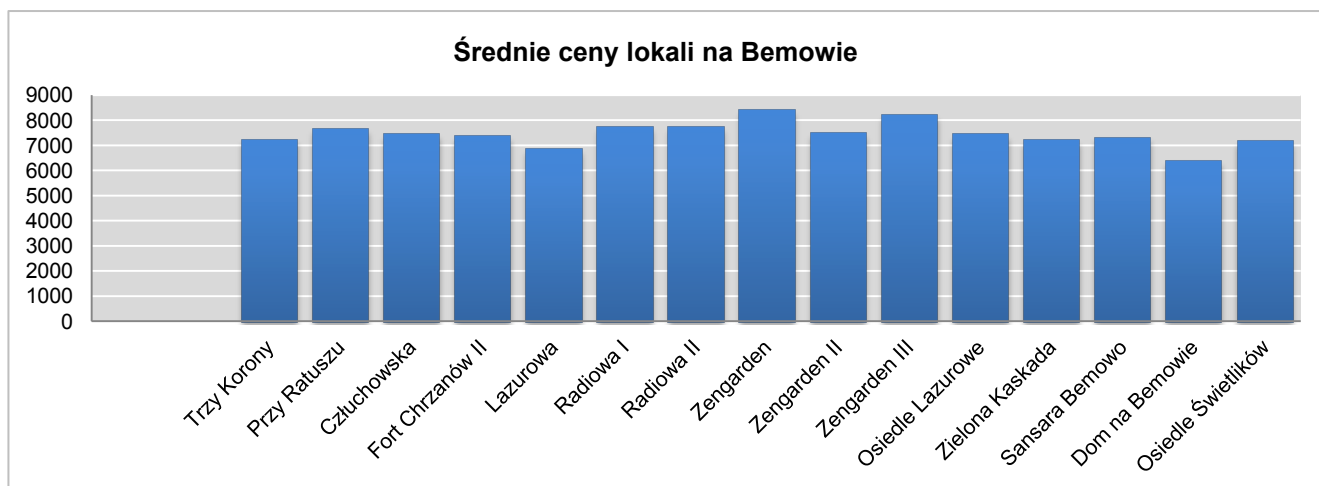


Jak wynika z powyższego w trakcie budowy znajduje się obecnie 157 inwestycji, co stanowi aż 58% wszystkich znajdujących się w sprzedaży.

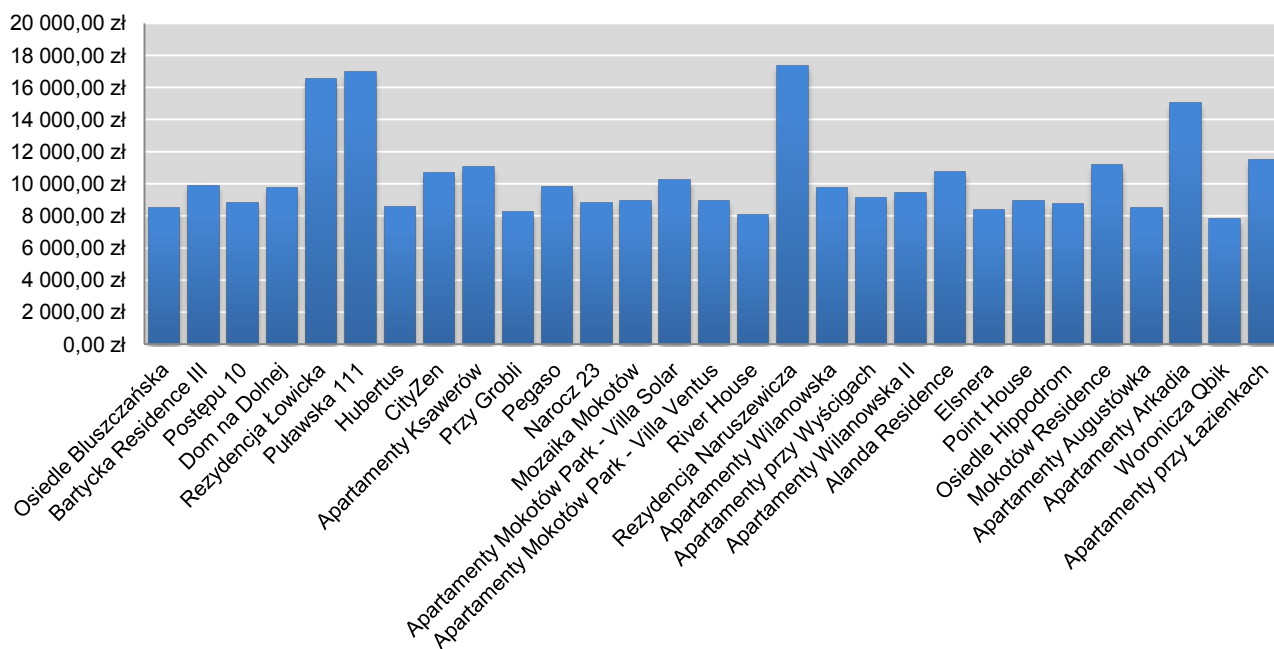
Obecnie (wiosna 2012) w ofercie rynkowej znajduje się blisko 16 100 mieszkań. Biorąc pod uwagę fakt, iż średnio-rocznie sprzedaje się w Warszawie około 11.000 mieszkań na rynku pierwotnym, należy spodziewać się, że okres ekspozycji ww. lokali na rynku wyniesie około 5-6 kwartałów. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że deweloperzy zapowiadają w najbliższym czasie wprowadzenie na rynek kolejnych 56 inwestycji (sic!).

## Ceny oferowanych lokali

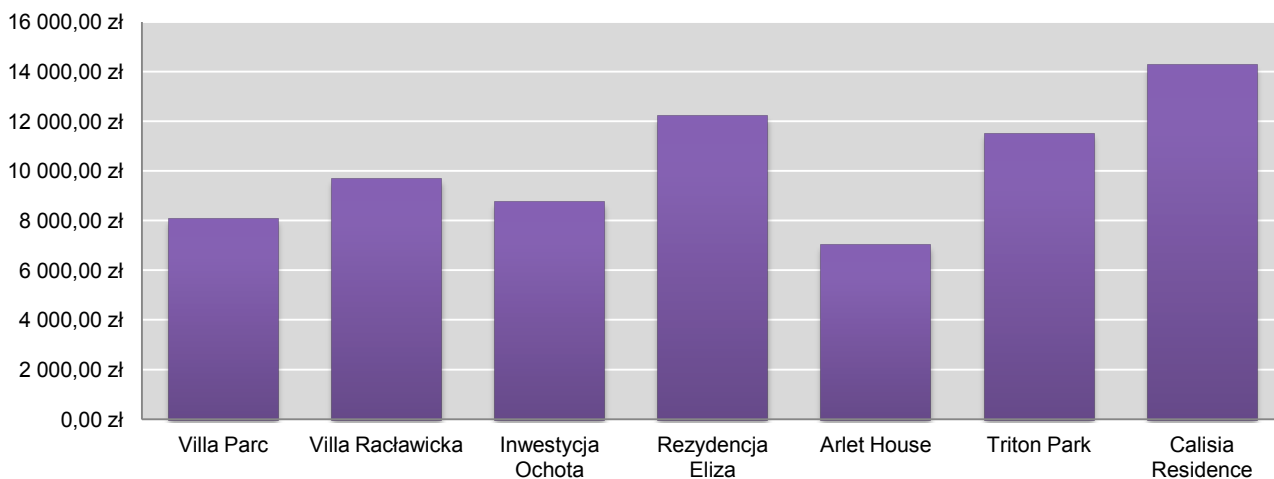
A co sprawia, że na Białołęce i Pradze sprzedaż udaje się tak dobrze? Najprawdopodobniej cena. Poniżej przedstawiono wykaz przykładowych średnich cen za 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkań oferowanych na terenie poszczególnych dzielnic:



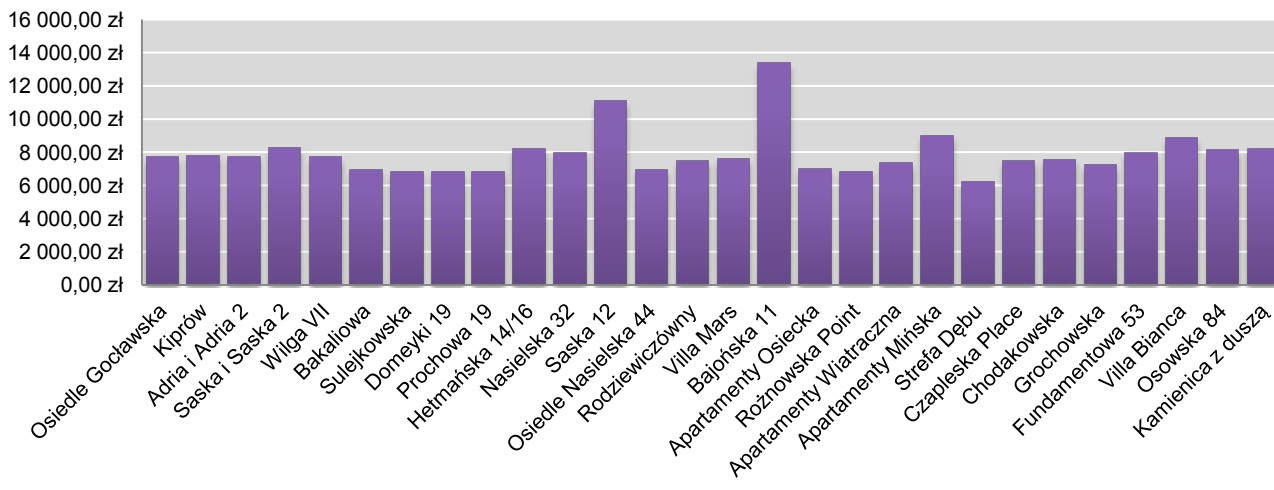
### Średnie ceny lokali na Mokotowie



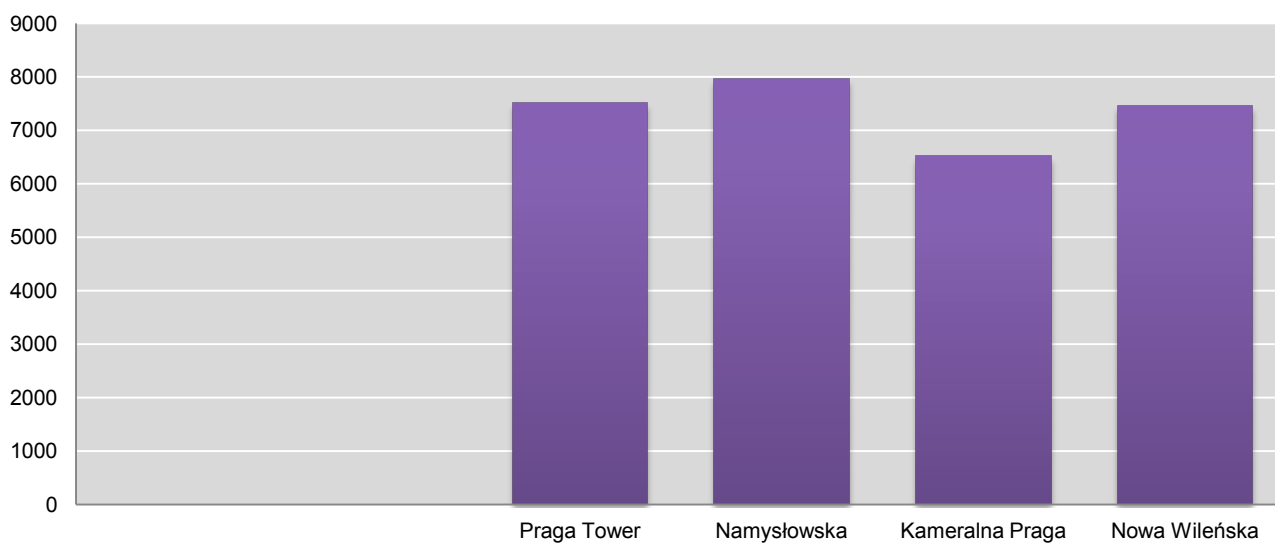
### Średnie ceny lokali na Ochocie



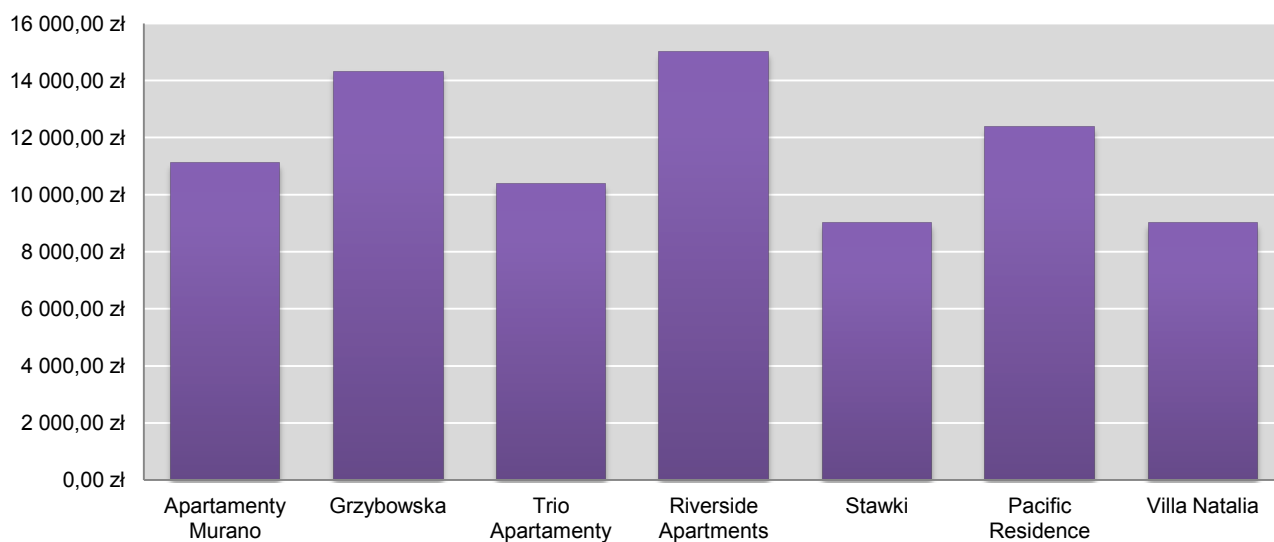
### Średnie ceny lokali na Pradze Południe



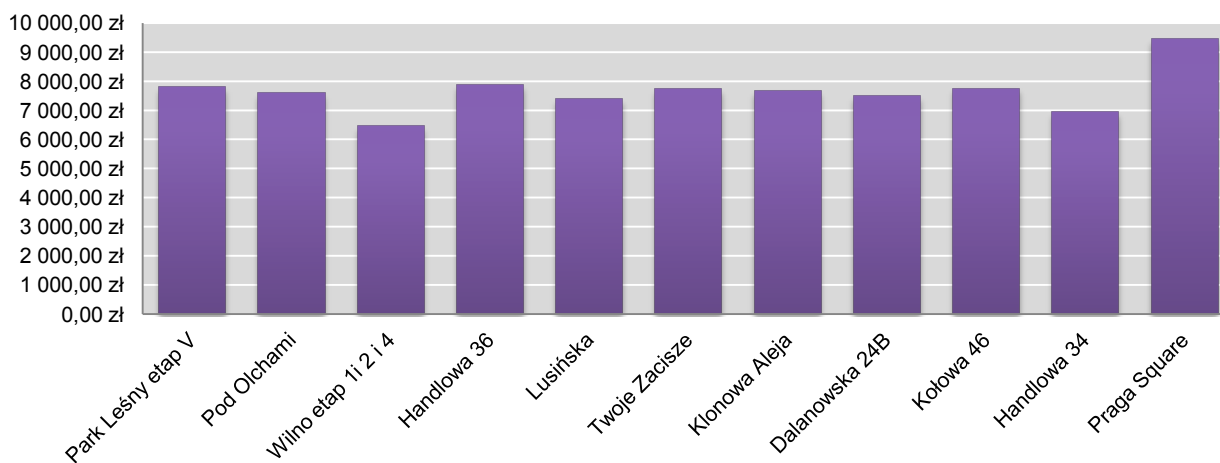
### Średnie ceny lokali na Pradze Północ



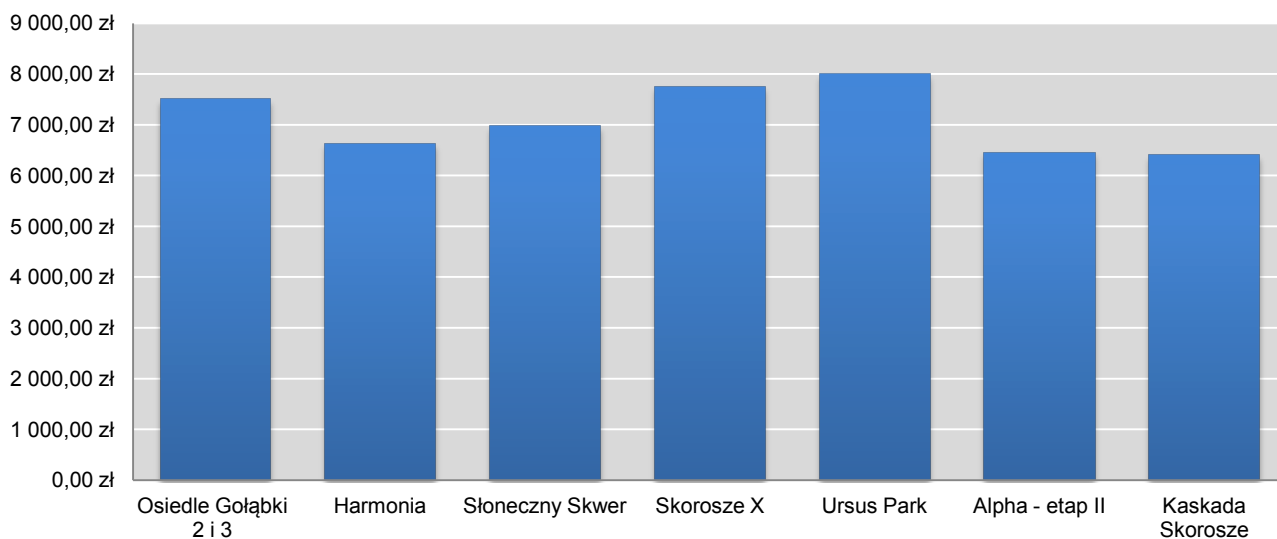
### Średnie ceny lokali w Śródmieściu



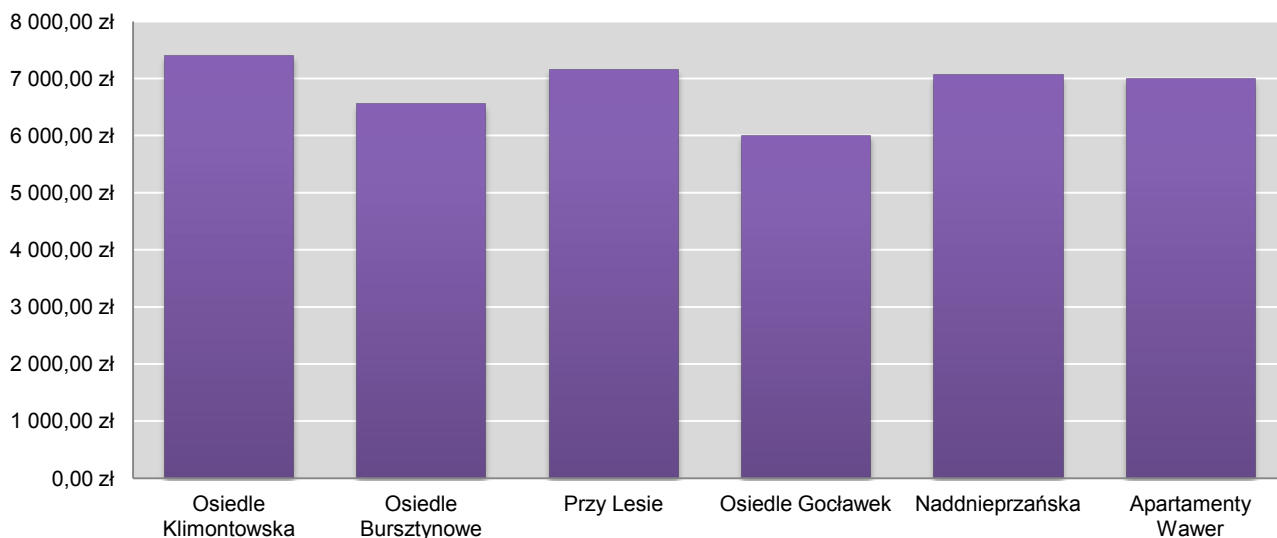
### Średnie ceny lokali na Targówku



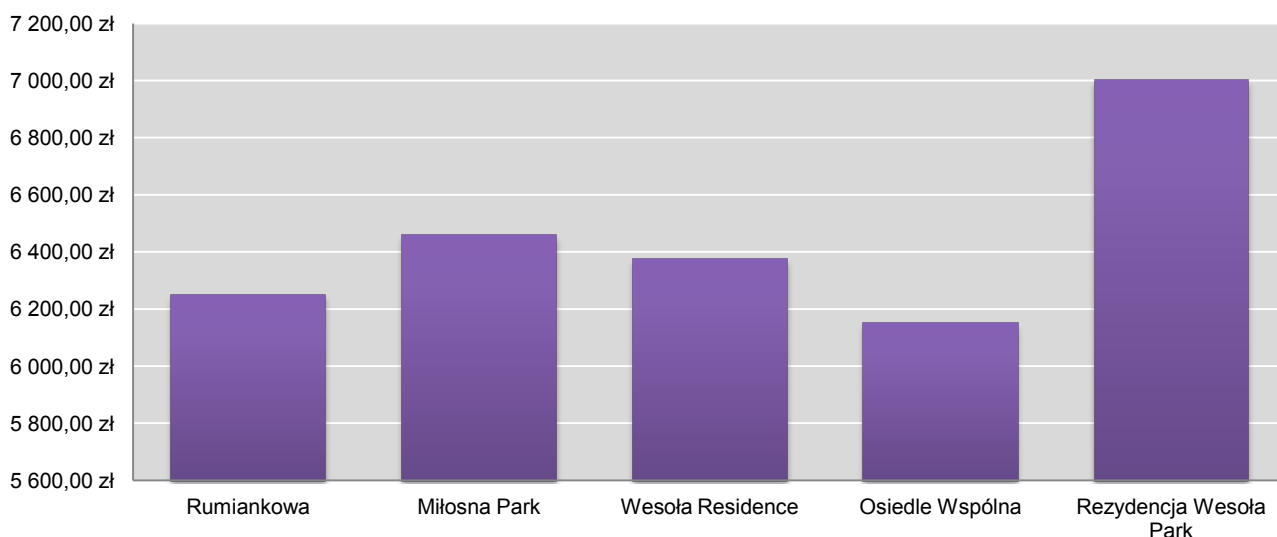
### Średnie ceny lokali na Ursusie



### Średnie ceny lokali na Wawrze

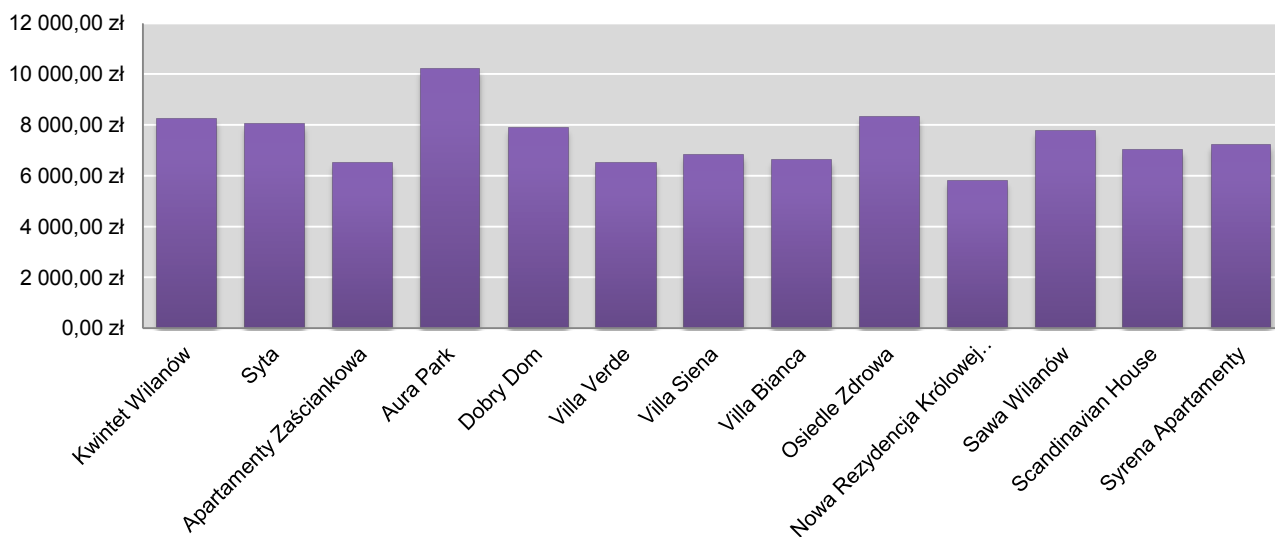


### Średnie ceny lokali w Wesolej

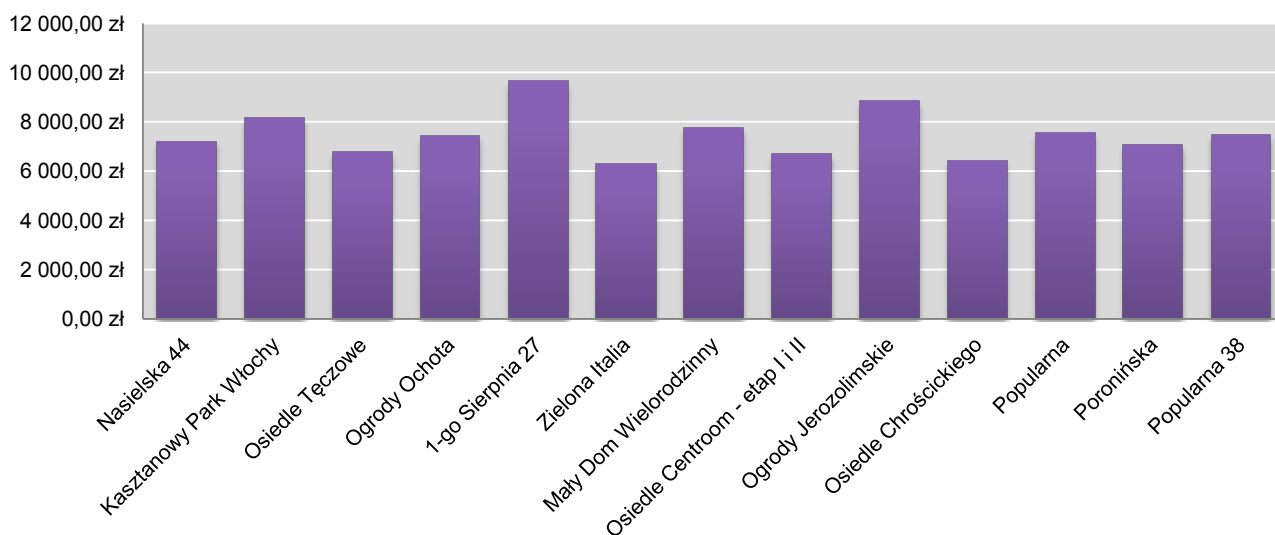




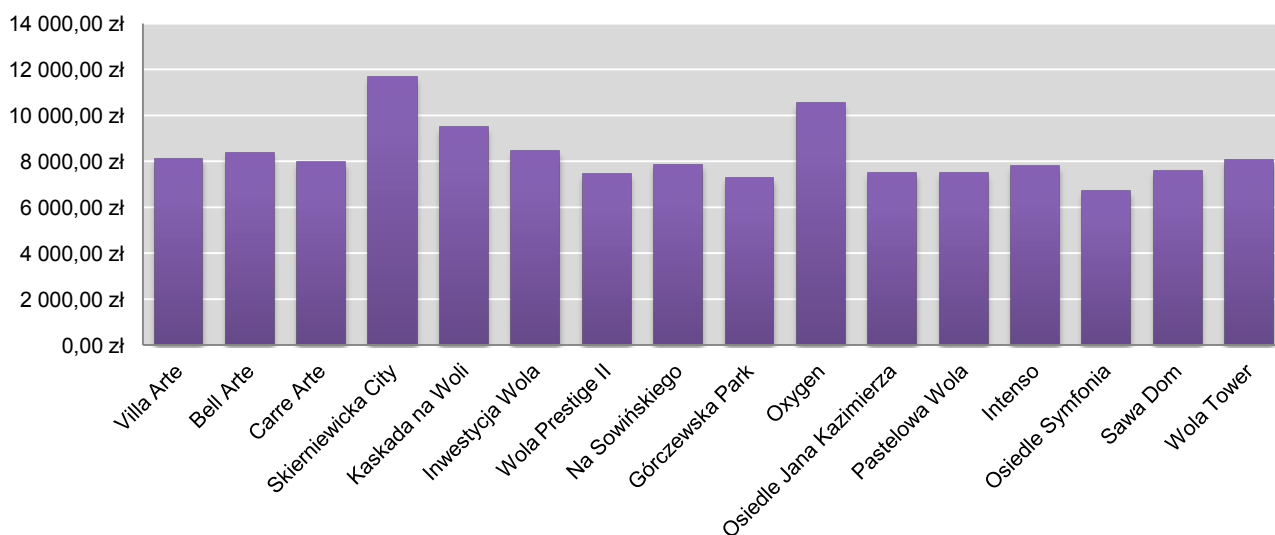
### Średnie ceny lokali na Wilanowie

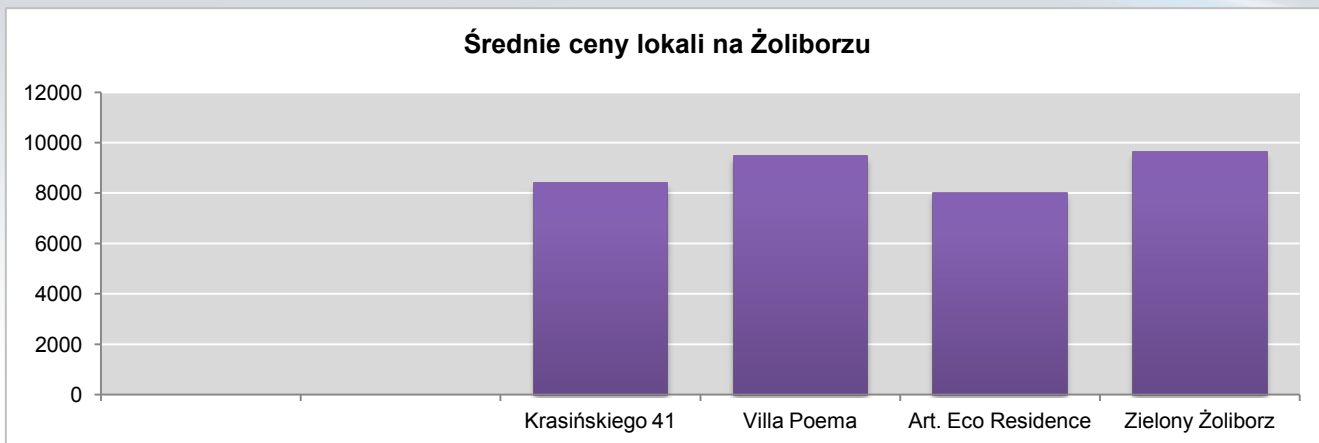


### Średnie ceny lokali we Włochach



### Średnie ceny lokali na Woli

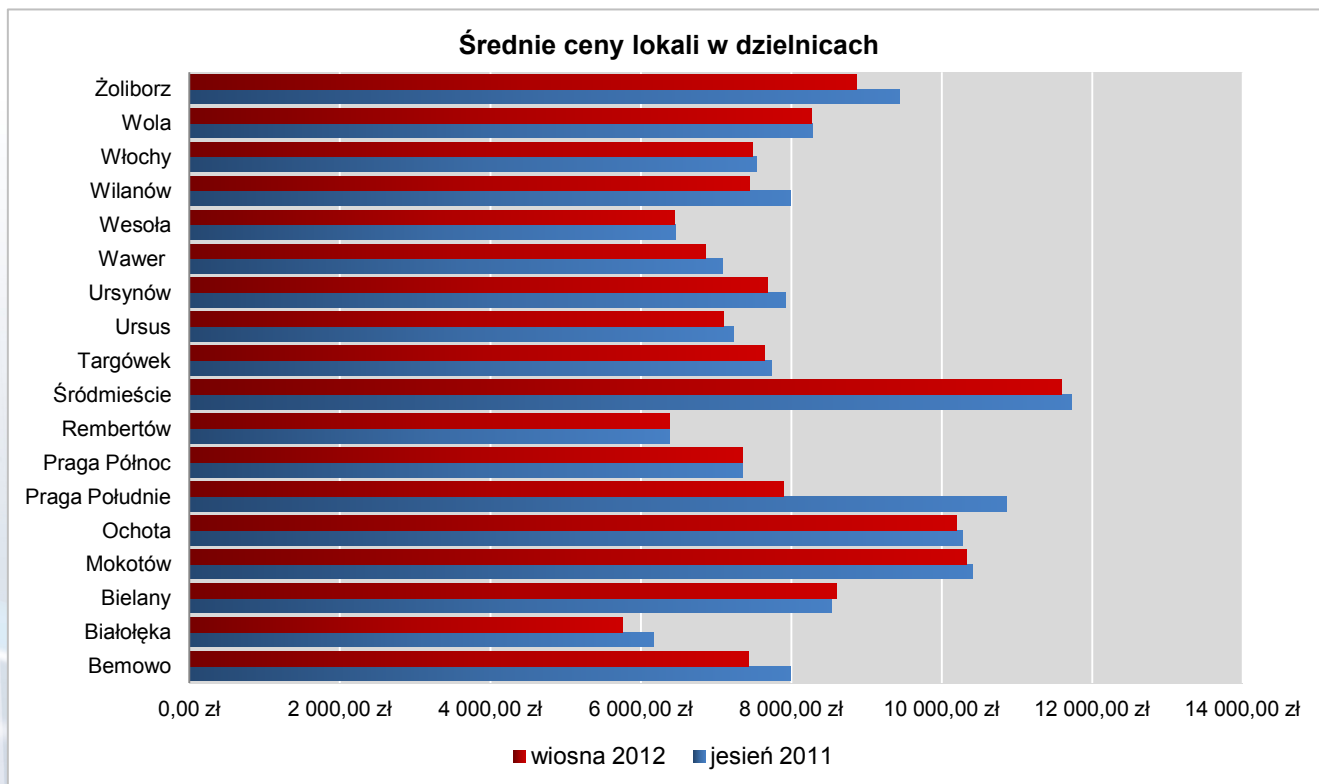




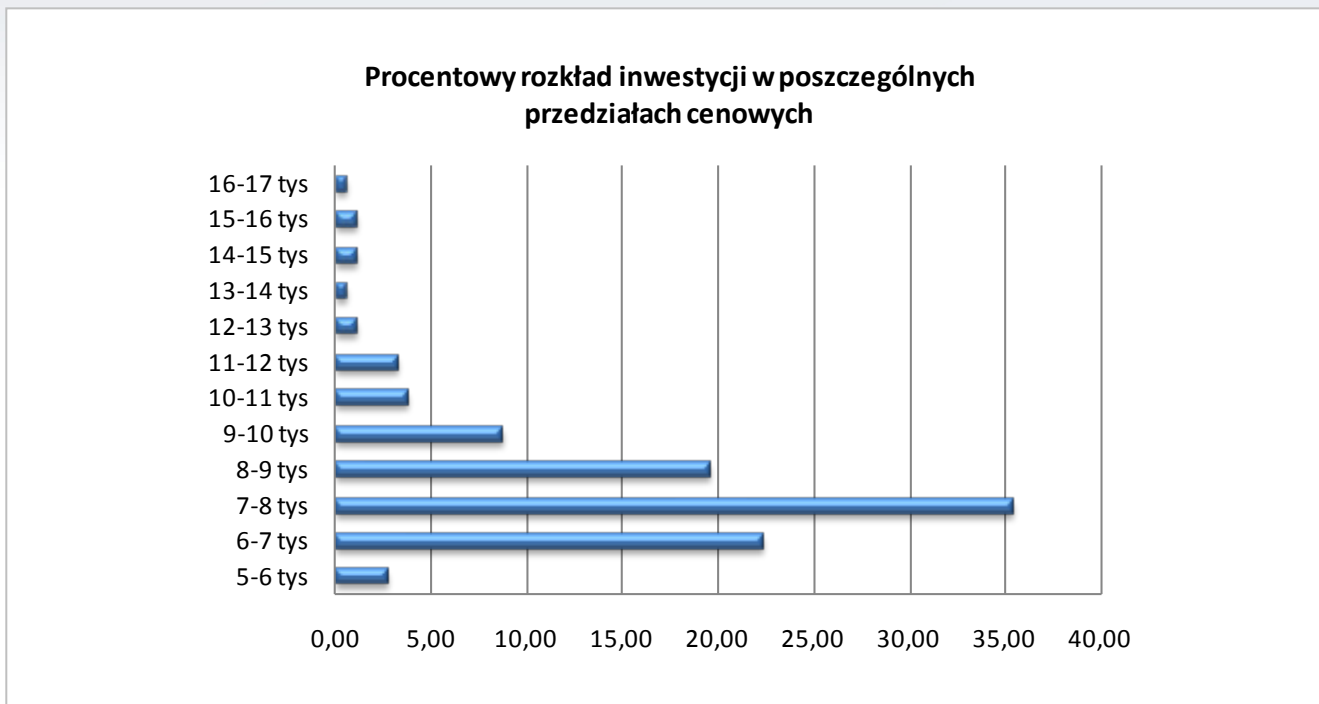
Analizując powyższe można wyciągnąć następujący wniosek: atrybutem odgrywającym największą rolę przy kształtowaniu cen mieszkań jest więc lokalizacja: zarówno Ursus jak i Białołęka czy Rembertów to dzielnice znacznie oddalone od centrum, z gorszym niż w centralnej strefie miasta połączeniem komunikacyjnym. Natomiast Wola i Ochota to dzielnice graniczące ze Śródmieściem, o dużej ilości autobusów i tramwajów oraz głównych przelotowych dróg. Bielany z kolei, mimo iż nieco dalej położone niż Wola, to jednak posiadające świetną infrastrukturę komunikacyjną (w tym przede wszystkim metro). Na ceny lokali na Białołęce nie wpłynęło jeszcze otwarcie Mostu Północnego, a na ceny mieszkań w Ursusie także nie wpłynęło zakończenie prac budowlanych przy węźle Al. Jerolimskie/Hynka.

Im bliżej ścisłego centrum tym drożej i niewątpliwie bardziej nobliwie. Bardzo wysokie ceny można zanotować na Mokotowie i Żoliborzu, oraz oczywiście w samym Śródmieściu. W tych też dzielnicach oferowane są lokale dla najbardziej wymagających nabywców. Są to najczęściej bardzo eleganckie apartamentowce w eleganckich częściach dzielnic, zawierające duże i bardzo duże lokale, o dużych pokojach.

Poniższy wykres pokazuje, jak się kształtują średnie ceny lokali w poszczególnych dzielnicach na tle pozostałych dzielnic oraz wskazuje trend zmian cen w ostatnim półroczu. Okazuje się, że wystawienie do sprzedaży nowych inwestycji spowodowało spadek średnich cen wiosną 2012 w stosunku do cen z jesieni 2011.

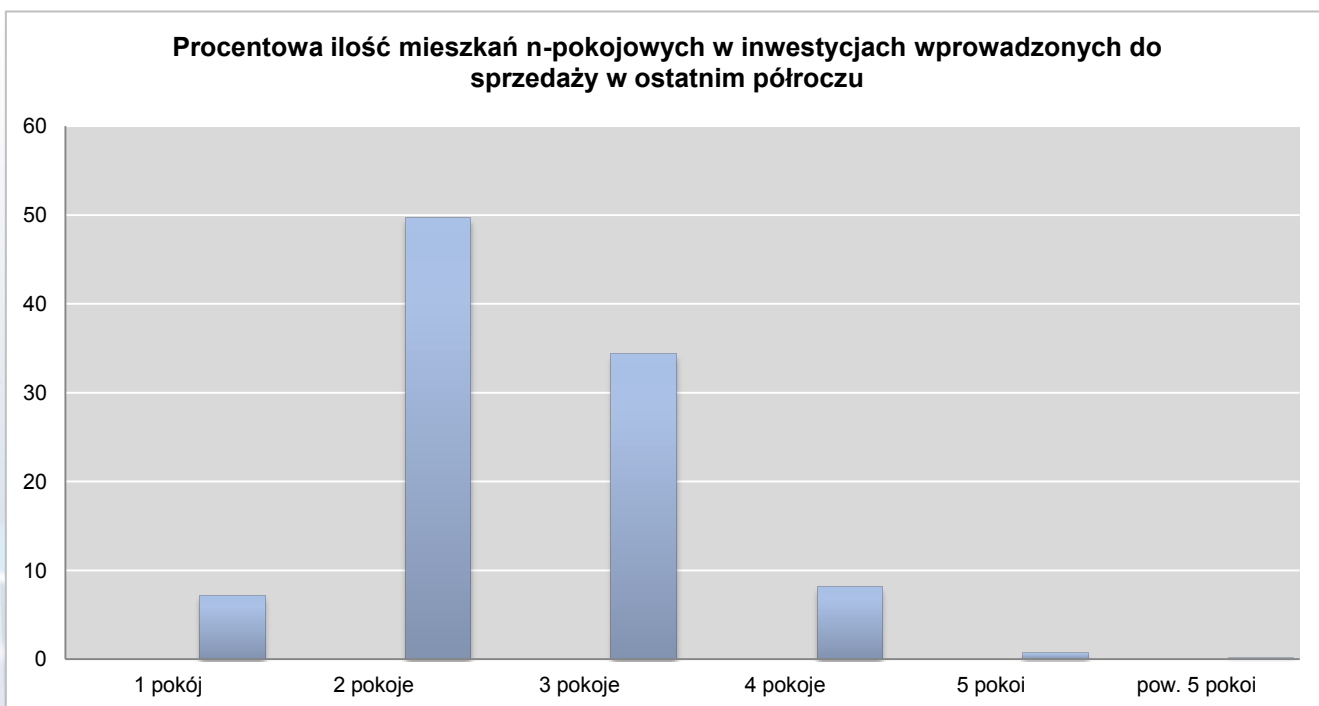


Ceny minimalne w Warszawie mają ogromną rozpiętość: od 5 000. zł do aż 15 000. zł. Natomiast ceny maksymalne wahały się od 6 000 zł do 24 000 zł. Zdecydowana większość, bo blisko 75% cen ofertowych mieszkań w inwestycjach deweloperskich zawiera się w przedziale 6 000 – 9 000 zł/m<sup>2</sup>. Poniżej tego przedziału znajduje się tylko 3% cen, a pozostałe, w ilości ok. 22% są droższe.

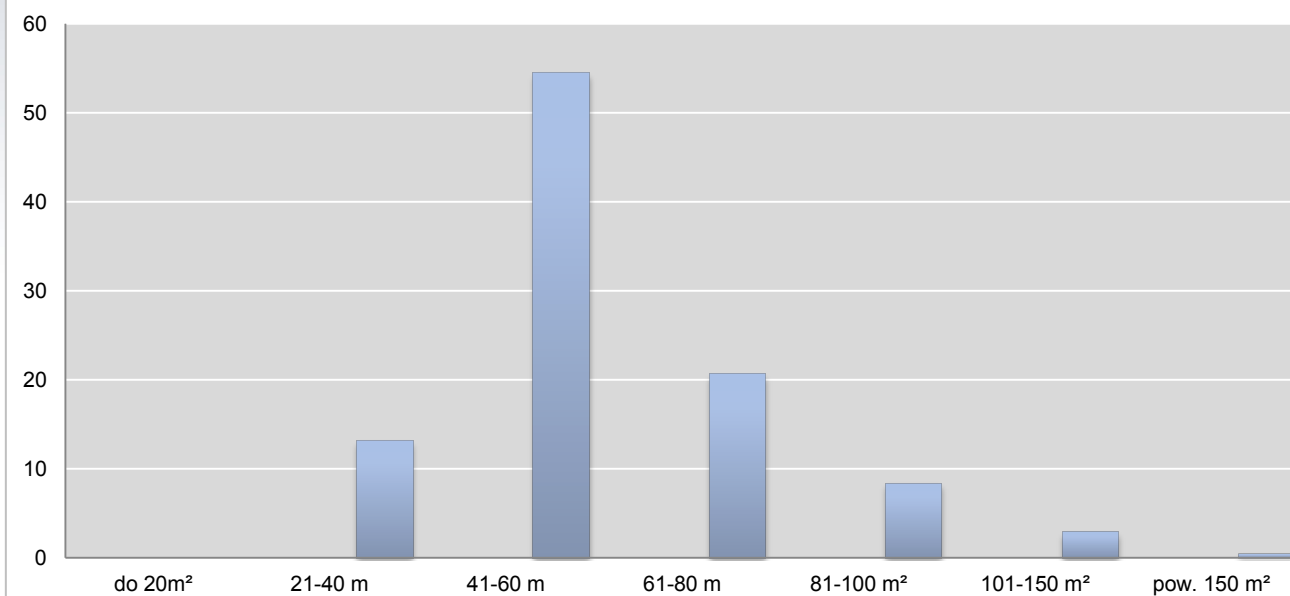


### Rodzaj oferowanej materii mieszkaniowej

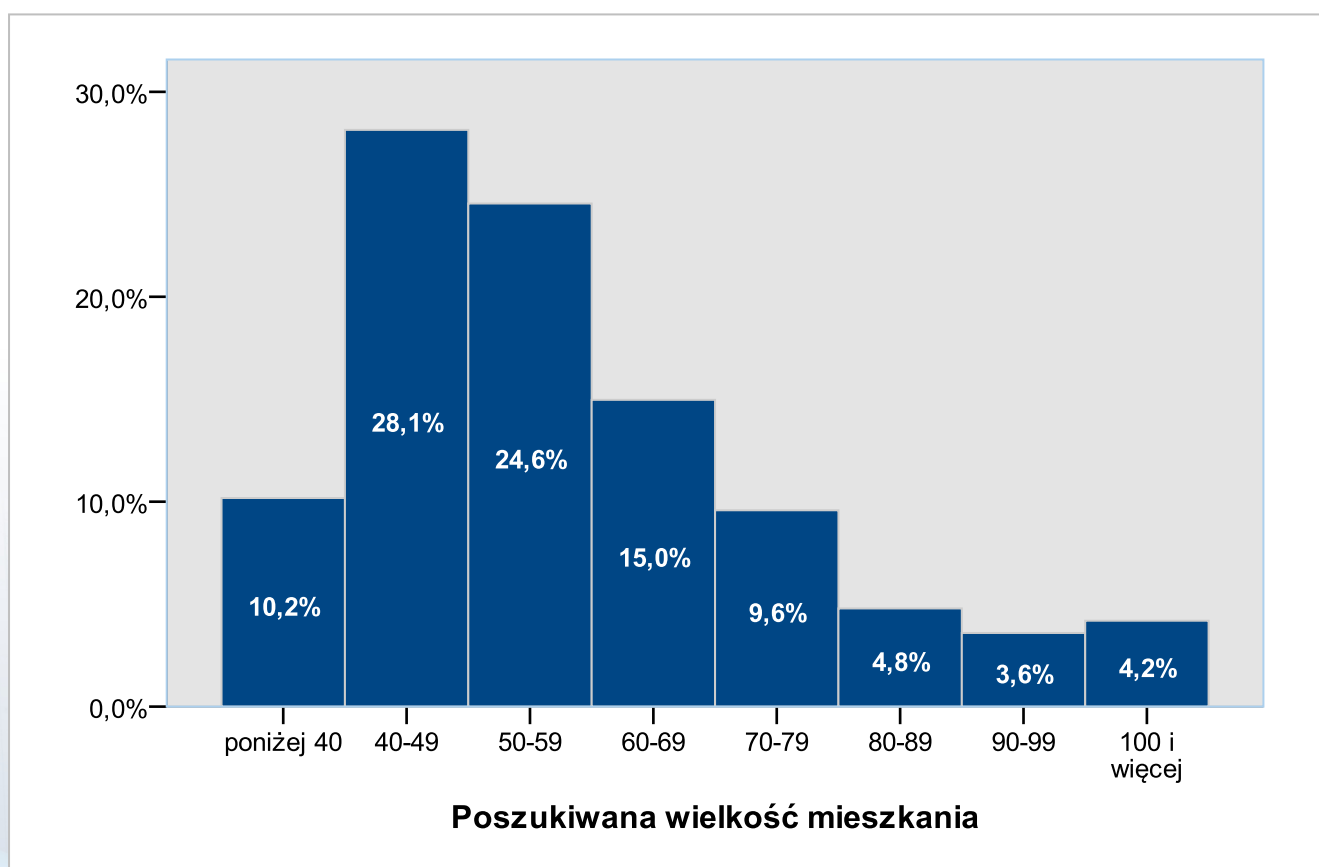
Interesującym zagadnieniem jest poza cenami oferowanych lokali także ich rodzaj – wielkość i ilość pokoi. Badając wszystkie inwestycje wprowadzone na rynek od jesieni 2011 (53 inwestycje) policzono ilość mieszkań o danym metrażu i o danej liczbie pokoi. Wyniki są następujące:



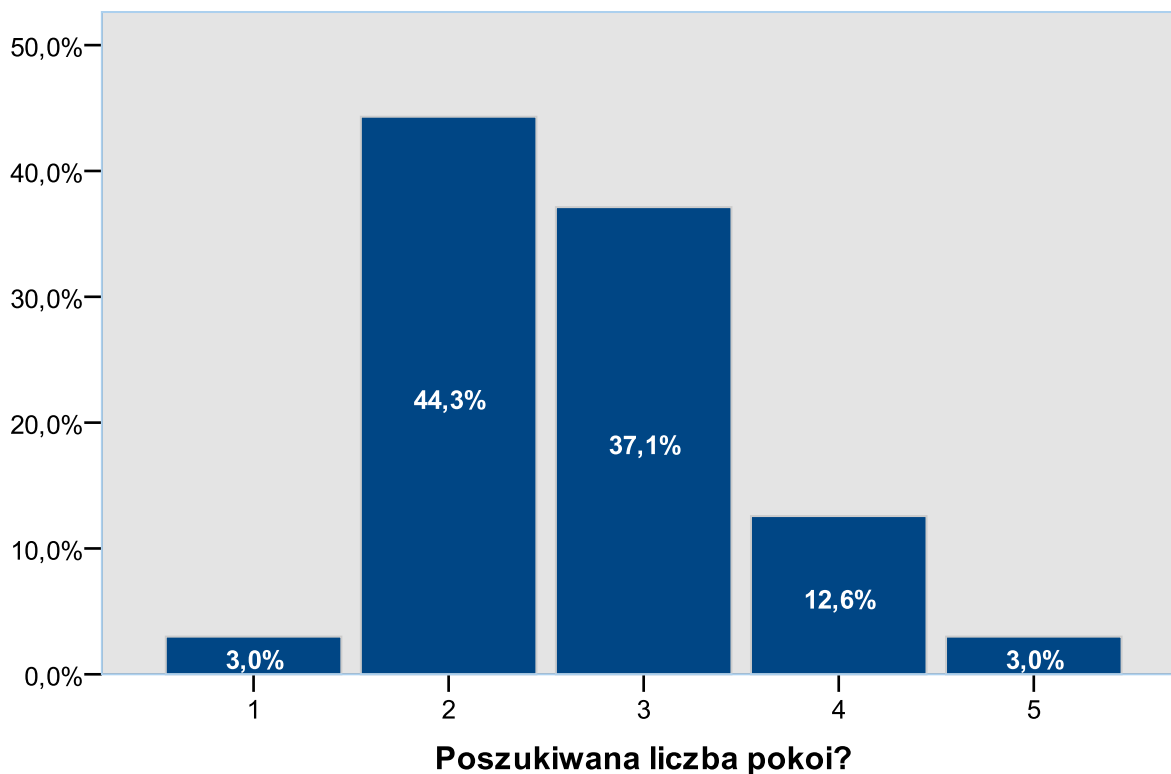
**Procentowa ilość mieszkań o danym metrażu wprowadzonych do sprzedaży w ostatnim półroczu**



Przeprowadzone wiosną 2011 r. badania preferencji potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym wyraźnie wskazywały, że nabywcy wykazują tendencję do wyboru coraz mniejszych mieszkań:



Źródło: badania MRN.pl przeprowadzone wiosną 2011 r.



Źródło: badania MRN.pl przeprowadzone wiosną 2011 r.

Wniosek nasuwa się taki, że aspiracje gospodarstw domowych względem wielkości mieszkania są raczej skromne, co zaczęło się wreszcie pokrywać z obecną podażą mieszkań deweloperskich (dotychczasowe oferty deweloperów rozmięły się niejednokrotnie z zapotrzebowaniem rynku).

### Podsumowując:

- nabywcy lokali mieszkalnych są dość spolaryzowani. Po jednej stronie stoją „przeciętni Kowalscy”, szukający niewielkich 40-50 (maksymalnie 60) metrowych mieszkań, najlepiej 2-3 pokojowych, a z drugiej strony stoją chętni na duże i ekskluzywne apartamenty. Ci pierwsi stanowią zdecydowaną przewagę, dlatego deweloperzy chcąc sprostać ich wymaganiom projektują w nowych inwestycjach więcej mniejszych, 2 pokojowych mieszkań niż miało to miejsce dotychczas. Jednocześnie pewne inwestycje (pozostające w zdecydowanej mniejszości) pozostaną „zarezerwowane” dla tych bardziej wymagających i zamożniejszych;
- projektowanie w nowych inwestycjach większej niż dotychczas ilości mniejszych mieszkań (zgodnie z preferencjami nabywców) przyczyniło się do tego, iż lokale gotowe sprzedają się nieco wolniej niż lokale w projektach dopiero wprowadzanych na rynek;
- ostatni kwartał 2011 r. i pierwszy kwartał 2012 r. pozwoliły odnotować niewielki, zaledwie 4-5 % spadek cen w stosunku do roku wiosny/lata 2011. Deweloperzy raczej nie obniżali cen ofertowych w istniejących w sprzedaży inwestycjach – w tych raczej oferowali specjalne rabaty (np. dodatkowy pokój gratis, upust przy zakupie miejsca garażowego itp.). Na spadek cen wpłynął fakt, iż deweloperzy oferowali mieszkania w nowo wypuszczanych na rynek inwestycjach po cenach nieco niższych niż w tych już wcześniej sprzedawanych. Wcześniejszy optymizm związany z nadzieją na wzrost cen okazał się chybiony. Mając w perspektywie wprowadzenie na rynek kolejnych kilkudziesięciu inwestycji spodziewać się należy raczej spadku cen.

**Marta Górską**

Rzeczoznawca majątkowy i analityk rynku nieruchomości. Autorka kilkuset wycen i analiz dotyczących nieruchomości o charakterze zarówno mieszkalnym jak i komercyjnym.

Członek-założyciel, a w latach 2009-2011 prezes największej polskiej izby gospodarczej zrzeszającej przedsiębiorstwa rynku usług wycen nieruchomości z całego kraju – Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego ([www.pirm.pl](http://www.pirm.pl)). Członek jednego z eksperckich organów przy Krajowej Izbie Gospodarczej – Komitetu ds. Nieruchomości ([www.kig.pl](http://www.kig.pl)).

**Kontakt:**

tel. kom.: 601 530 509

e-mail: [m.gorska@mrn.pl](mailto:m.gorska@mrn.pl)

[gorska@ken24.pl](mailto:gorska@ken24.pl)

[www.ken24.pl](http://www.ken24.pl)

*\*Badań dokonywano na podstawie dostępnej oferty mieszkaniowej. Informacje o cenach uzyskiwano bezpośrednio u deweloperów. Brak wyszczególnienia danej inwestycji w spisie oznacza, iż deweloper odmówił udzielenia informacji. Wszelkie informacje służące do przeprowadzonej analizy są aktualne na dzień 31 marca 2012 r.*