

CENY

nieruchomości w 2017 r.

Raport Bankier.pl, Otodom i urban.one



SPIS TREŚCI

Wstęp	3
Analiza	4
Gdańsk	6
Katowice	8
Kraków	10
Lublin	12
Łódź	14
Olsztyn	16
Poznań	18
Warszawa	20
Wrocław	22

2017

WSTĘP

CENY W 2017 R.

Raport Bankier.pl,
Otodom,
i urban.one

Szanowni Państwo,

portal Bankier.pl ma już ugruntowaną pozycję jako źródło cyklicznych danych z rynku nieruchomości. Przez cały miniony rok w comiesięcznych raportach publikowaliśmy przekazywane nam na wyłączność średnie ceny ofertowe mieszkań oraz gruntów budowlanych wystawianych do sprzedaży w największym serwisie ogłoszeniowym – Otodom.pl. Z kolei dzięki współpracy z firmą Cenatorium (właścicielem urban.one), co kwartał publikowaliśmy ceny transakcyjne, czyli stawki, po jakich faktycznie zamknięto transakcje na rynku mieszkań oraz działek budowlanych.

W raporcie, który przed Państwem podsumowujemy rok 2017 na rynku nieruchomości, uwzględniając zarówno ceny ofertowe, jak i transakcyjne, w wybranych miastach w Polsce – Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Lublinie, Łodzi, Olsztynie, Poznaniu, Warszawie i we Wrocławiu.

Analiza każdego z lokalnych rynków pokazuje, na ile wygórowane były oczekiwania sprzedających, a jak silna presja negocyjacyjna kupujących, że transakcje domykano po takiej, a nie innej średniej stawce za 1 mkw. W przypadku mieszkań po raz pierwszy porównujemy ceny z rynku pierwotnego z tymi „z drugiej ręki”. Dla działek budowlanych, obok cen we wspomnianych miastach, pokazujemy także uśrednione ceny dla województw.

Miniony rok minął pod znakiem rekordów na rynku inwestycji mieszkaniowych, w 2018 weszliśmy z finiszem programu „Mieszkanie dla młodych” i planowanymi zmianami w przepisach budowlanych. Z całą pewnością przed nami dwanaście interesujących miesięcy na rynku nieruchomości – już teraz zapraszamy po najnowsze doniesienia w tym zakresie na łamy Bankier.pl.



Malwina Wrotniak,
z-ca redaktora naczelnego
Bankier.pl



Mateusz Gawin,
analityk Bankier.pl

2017

ANALIZA

W odniesieniu zarówno do mieszkań, jak i gruntów, rynku pierwotnego, jak i wtórnego, a ponadto szczegółowych lokalizacji oraz powierzchni, w raporcie posługujemy się dwiema kategoriami cen nieruchomości:

ofertowymi,

tj. średnimi stawkami pochodzącymi z ogłoszeń zamieszczanych w minionym roku w najpopularniejszym serwisie ogłoszeniowym Otodom.pl;

transakcyjnymi,

tj. średnimi stawkami z faktycznie zawartych w 2017 roku transakcji na rynku nieruchomości, pochodzącymi z wielu publicznie dostępnych źródeł, w tym m.in. z aktów notarialnych i operatów szacunkowych.

Porównanie danych obydwu rodzajów daje pełniejszy obraz prawdziwości rządzących rynkiem nieruchomości niż gdyby pochyłać się wyłącznie nad jednym z nich.

W minionym roku najdroższym miastem na krajowym rynku pozostawała Warszawa, ale w czołówce oprócz stolicy znajdują się również Wrocław i Gdańsk. W przypadku obydwu lokalizacji, bez względu na wielkość mieszkań, ceny oscylowały średnio wokół 6 tys. zł/mkw.

Na rynku mieszkań od deweloperów najkorzystniejsze dla kupujących różnice pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi obserwowaliśmy w segmencie dużych lokali - o powierzchni przekraczającej 100 mkw. W tym przypadku średnia cena transakcyjna w ponad połowie analizowanych miast była niższa od ofertowej o co najmniej 20%.

Wśród używanych mieszkań w ubiegłym roku najdroższe były te o niewielkim metrażu – za lokale o pow. do 35 mkw. płacono nie mniej niż 3567 zł/mkw. (Łódź), przy czym w Gdańsku i we Wrocławiu średnie stawki przekraczały poziom 6300 zł/mkw.

Mieszkania z rynku wtórnego były wystawiane do sprzedaży po cenach wyższych niż nowe lokale przede wszystkim w Warszawie i w Gdańsku.

” *Bardzo wysoki popyt na mieszkania w 2017 roku miał swoje odzwierciedlenie w cenach ofertowych, które w większości dużych miast wzrosły o kilka, a w niektórych przypadkach nawet o kilkanaście procent. Największe różnice na przestrzeni roku widać przede wszystkim w mieszkaniach 1-pokojowych, gdzie obserwujemy najbardziej dynamiczny wzrost cen. Wszystko wskazuje na to, że w tym roku również możemy spodziewać się dalszych wzrostów cen nieruchomości.*

Michał Szczudlak,
analityk Otodom

2017

ANALIZA

W przypadku mieszkań o pow. do 60 mkw. taką tendencję dało się zauważyć również we Wrocławiu, a w segmencie mieszkań liczących od 35 do 50 mkw. – także w Krakowie.

Z analizy rzeczywistych transakcji zakupu mieszkań w wybranych miastach wynika, że najwyższą średnią cenę 1 mkw. osiągnięto w Warszawie na rynku apartamentów liczących powyżej 100 mkw. (8454 zł/mkw. w przypadku mieszkań „z drugiej ręki” i 8416 zł/mkw. na rynku pierwotnym) oraz w Krakowie – w przypadku najmniejszych lokali do 35 mkw. z rynku wtórnego (7251 zł/mkw.).

Z kolei najtaniej, bo po cenie nie wyższej niż 4000 zł/mkw., kupowano ponad stumetrowe lokale z rynku wtórnego w Łodzi (2849 zł/mkw.), Katowicach, Olsztynie czy Lublinie. Na rynku nowych mieszkań średnia cena 1 mkw. nie przekroczyła w transakcjach 4000 zł tylko w przypadku największych mieszkań w Łodzi (3685 zł/mkw.).

W przypadku gruntów pod zabudowę najwięcej płacono, i tu bez zaskoczenia, w Warszawie – średnia cena transakcyjna w 2017 roku wyniosła w stolicy 778,61 zł/mkw., co oznaczało utargowania obniżkę o ok. 100 zł/mkw. względem średnich cen ofertowych. Ponad 500 zł płacono w Gdańsku (555,31 zł/mkw.) i w Krakowie (543,31 zł/mkw.) – te dwa miasta domykają grupę trzech najdroższych pod względem cen domu działek budowlanych.

Najniższe ceny, spośród lokalizacji analizowanych w badaniu dotyczyły Łodzi (221,85 zł/mkw.) i Lublina (236,60 zł/mkw.). Niewiele drożej płacono także za parcele położone w granicach administracyjnych Olsztyna (258,26 zł/mkw.).

Większe niż w przypadku miast wojewódzkich pole do negocjacji wydają się mieć kupujący grunty na pozostałych terenach. Średnia cena transakcyjna była o ponad 100 zł/mkw. niższa od ofertowej w województwie mazowieckim, małopolskim i pomorskim. Finalnie tylko w województwie mazowieckim płacono za 1 mkw. terenu więcej niż 100 zł (147,62 zł/mkw.). Na przeciwnym biegunie pozostały stawki uzyskiwane w województwie warmińsko-mazurskim, gdzie za 1 mkw. gruntu budowlanego płacono średnio 58,79 zł.

” Największe różnice w średniej cenie transakcyjnej widać w Katowicach. Metr kwadratowy na rynku pierwotnym może być nawet o 50% droższy niż na rynku wtórnym. Najmniejsze różnice cen transakcyjnych pomiędzy rynkami odnotowaliśmy w Warszawie – tam nie przekraczają one 5%. Warszawa pozostaje najdroższym miastem. Aby kupić metr kwadratowy mieszkania w stolicy, trzeba liczyć się z wydatkiem na poziomie ponad 7 tys. złotych.

Barbara Bugaj,
starszy analityk ds. rynku
nieruchomości urban.one

2017

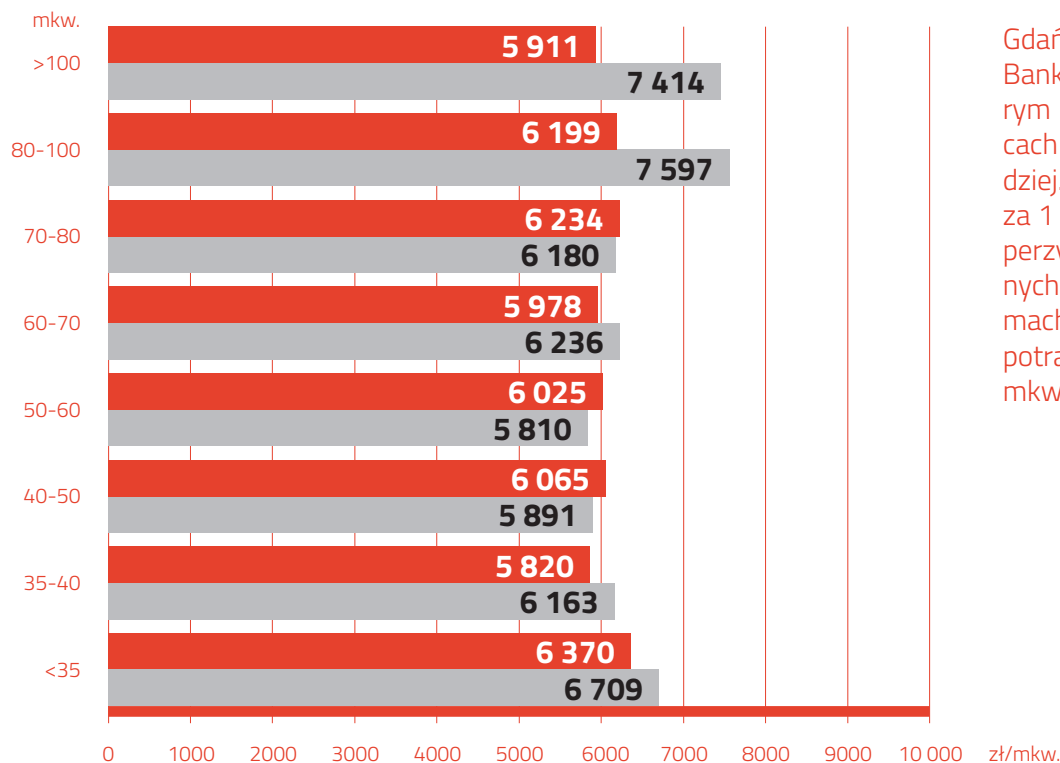
—
GDAŃSK



Falowiec

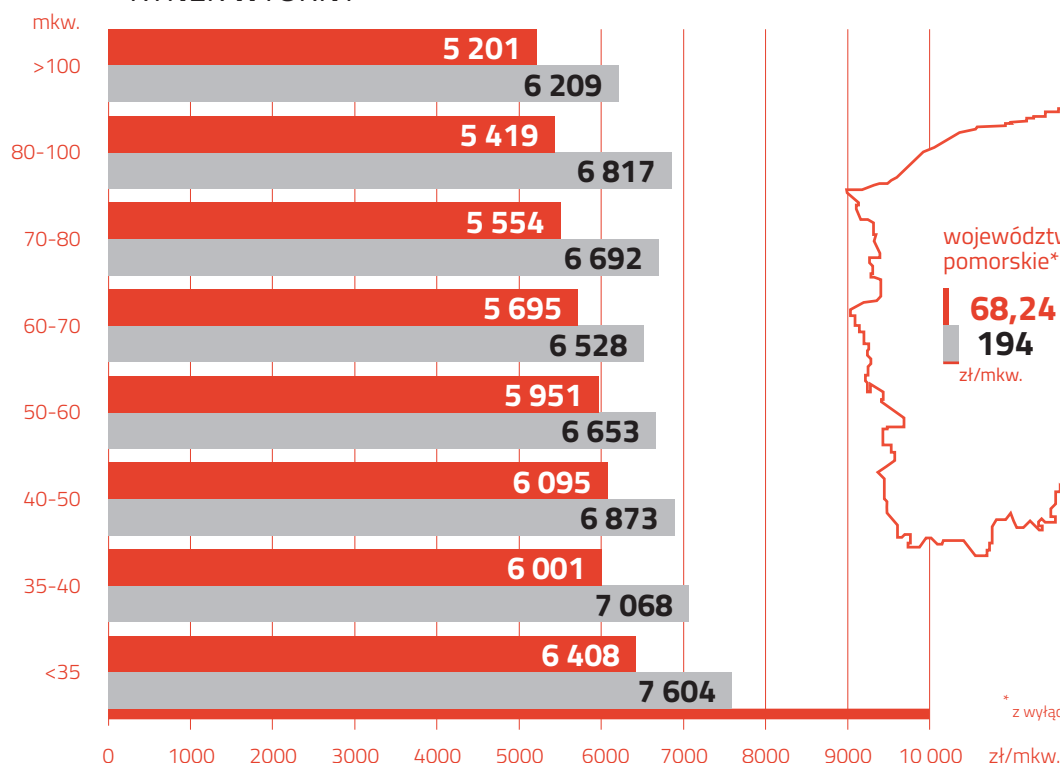
2017 GDAŃSK

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W GDAŃSKU W 2017 ROKU - RYNEK PIERWOTNY

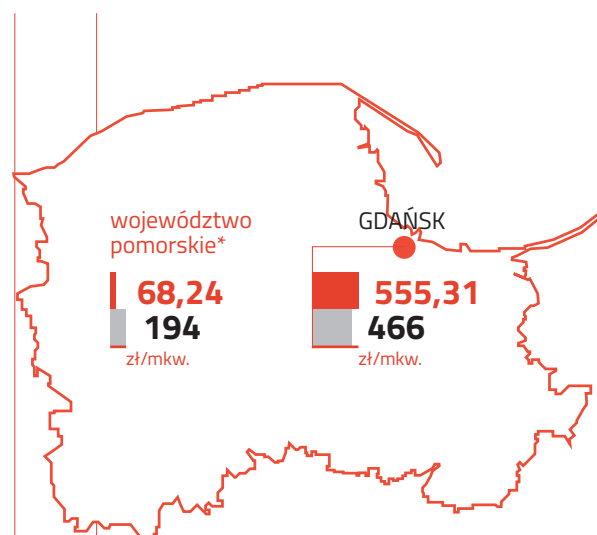


Gdańsk w comiesięcznych raportach Bankier.pl był tym miastem, w którym w ostatnich kilkunastu miesiącach nieruchomości drożały najbardziej. W 2017 roku średnia stawka za 1 mkw., jakiej oczekiwali deweloperzy dla dużych mieszkań używanych przekraczała 7,5 tys. zł. W ramach finalizowania transakcji ceny potrafiły jednak spaść o ok. 1000 zł/mkw. dla niektórych metraży.

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W GDAŃSKU W 2017 ROKU - RYNEK WTÓRNY



ŚREDNIE CENY GRUNTÓW W GDAŃSKU W 2017 ROKU



2017

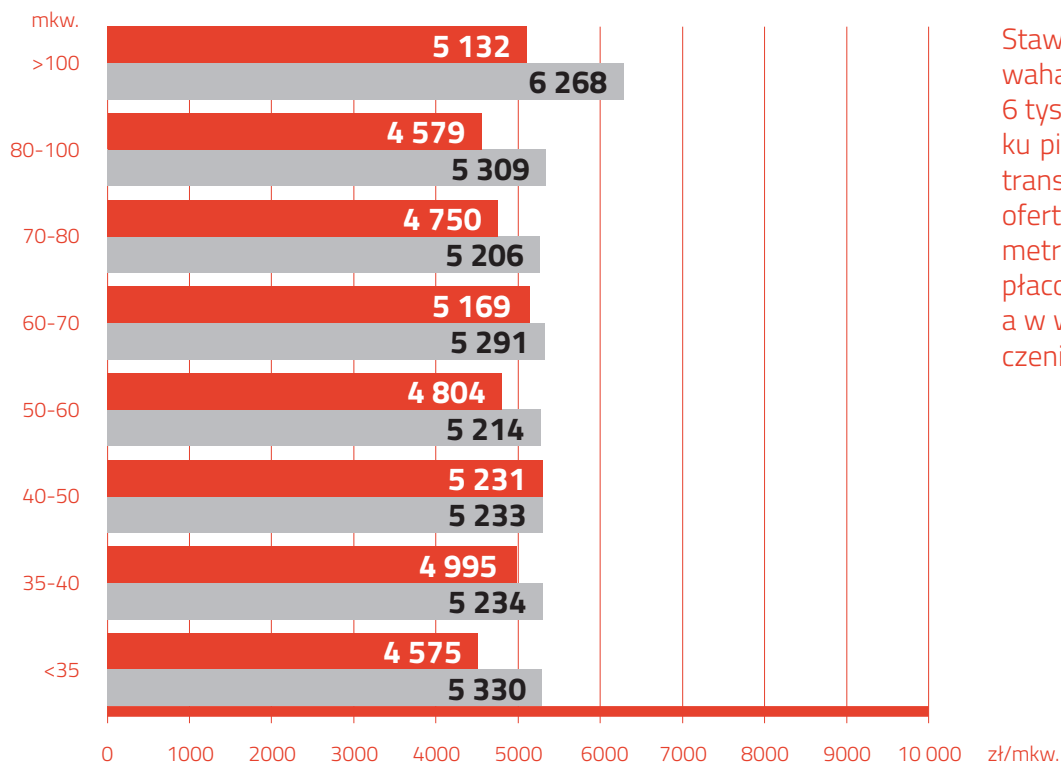
KATOWICE



2017

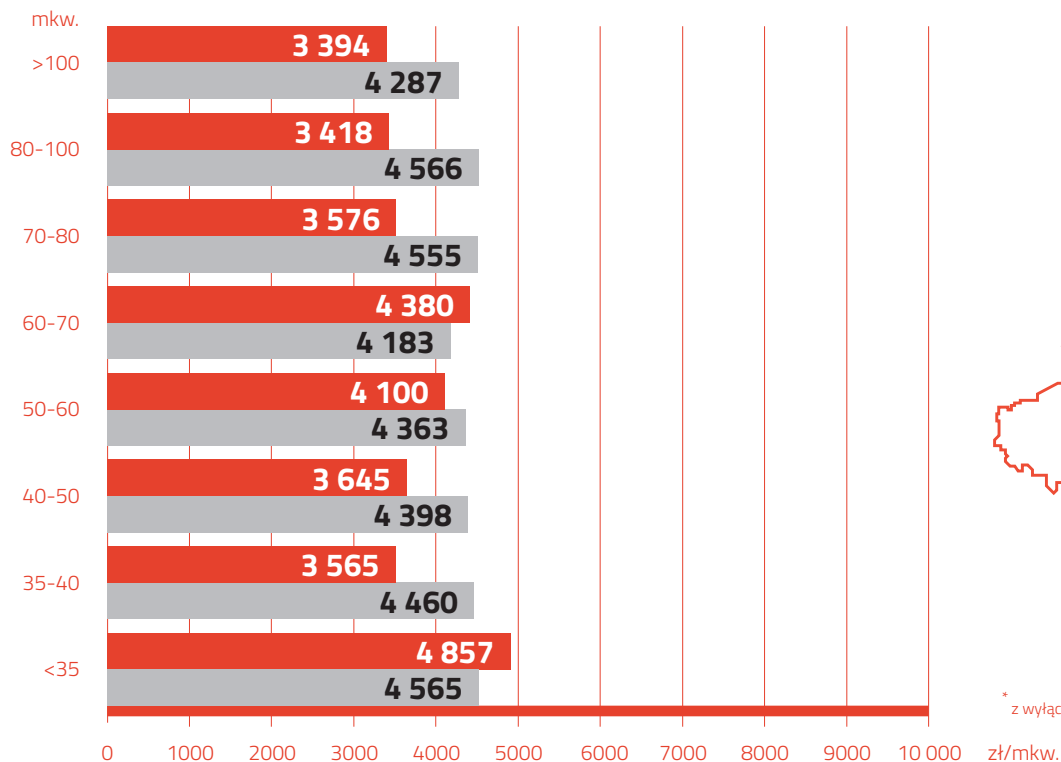
KATOWICE

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W KATOWICACH W 2017 ROKU - RYNEK PIERWOTNY

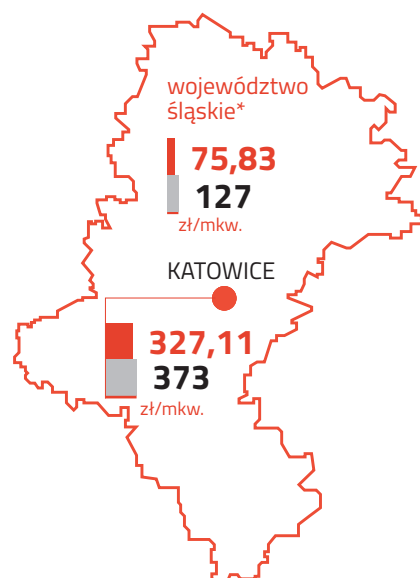


Stawki za mieszkanie w Katowicach wahają się od ok. 3,5 do nieco ponad 6 tys. zł za 1 mkw. Zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym ceny transakcyjne były wyraźnie niższe od ofertowych w przypadku większych metraży. Za grunty w Katowicach płacono średnio 327,11 zł za mkw., a w województwie śląskim (z wyłączeniem stolicy) 75,82 zł za mkw.

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W KATOWICACH W 2017 ROKU - RYNEK WTÓRNY



ŚREDNIE CENY GRUNTÓW W KATOWICACH W 2017 ROKU



* z wyłączeniem miasta wojewódzkiego

2017

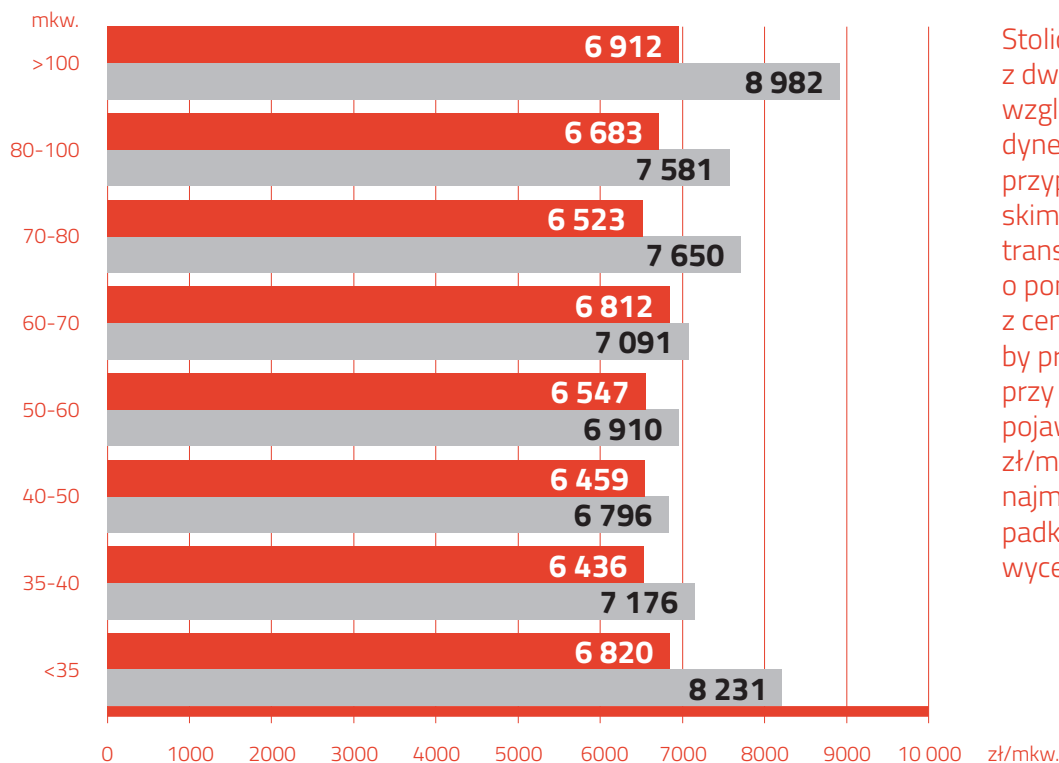
KRAKÓW



Dom Turecki

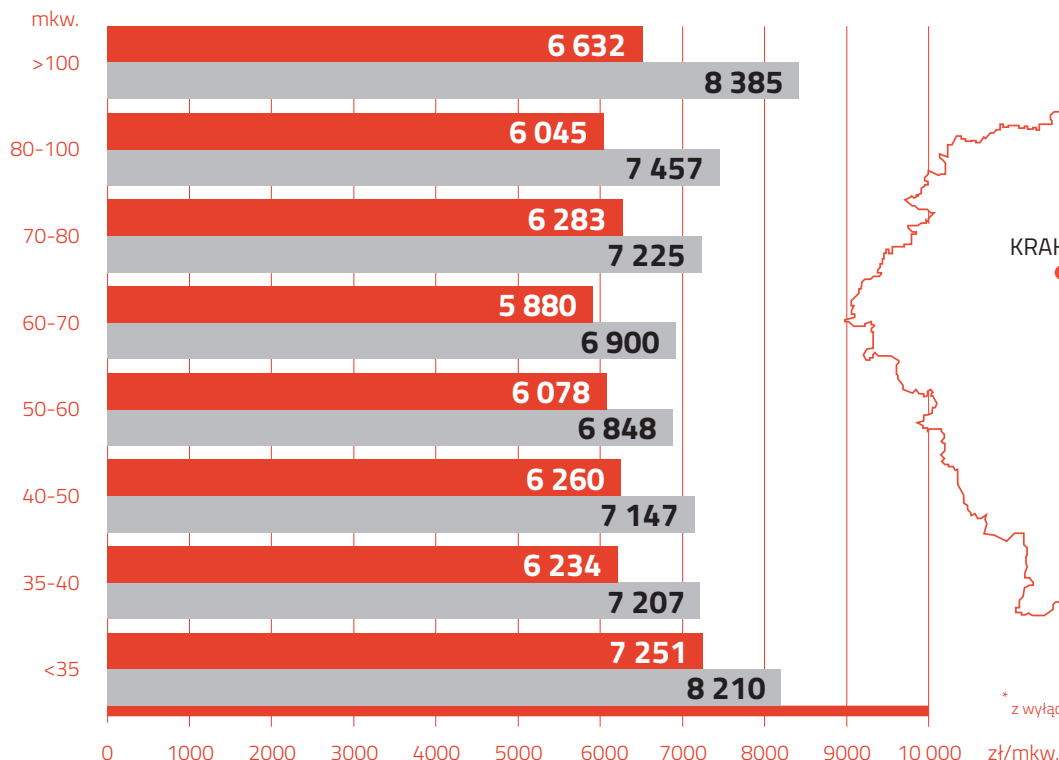
2017 KRAKÓW

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W KRAKOWIE W 2017 ROKU - RYNEK PIERWOTNY

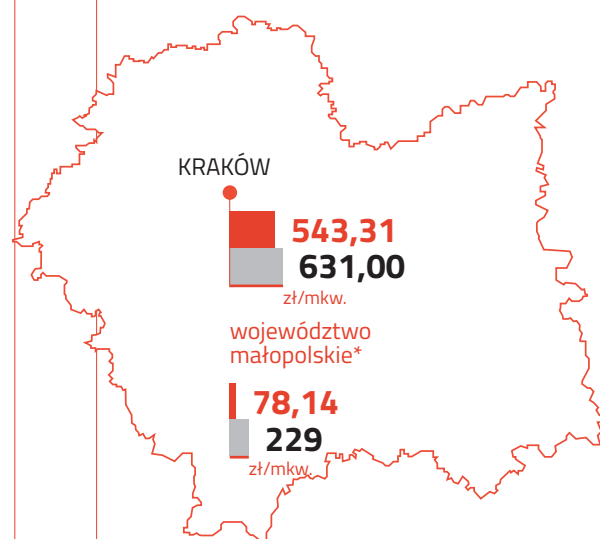


Stolica Małopolski jest jednym z dwóch najdroższych miast pod względem cen mieszkań – jako jedyne w zestawieniu w wybranych przypadkach dorównuje warszawskim stawkom ofertowym. Ceny transakcyjne są już jednak nawet o ponad 2000 zł/mkw. niższe – z ceny schodzili i deweloperzy, i osoby prywatne. W aktach notarialnych przy zakupie mieszkania najczęściej pojawiały się stawki rzędu 6-7 tys. zł/mkw. Nieco więcej płacono za najmniejsze lokale – w tym przypadku mieszkania z rynku wtórnego wyceniano wyżej niż z pierwotnego.

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W KRAKOWIE W 2017 ROKU - RYNEK WTÓRNY



ŚREDNIE CENY GRUNTÓW W KRAKOWIE W 2017 ROKU



* z wyłączeniem miasta wojewódzkiego

2017

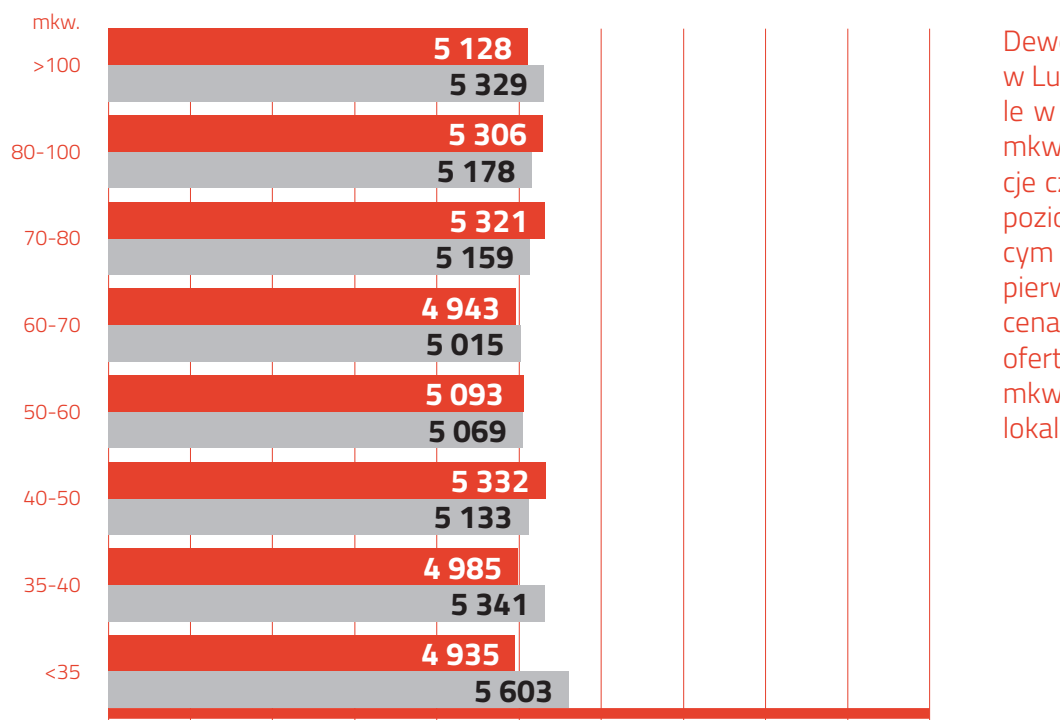
LUBLIN



Osiedle im. Juliusza Słowackiego

2017 LUBLIN

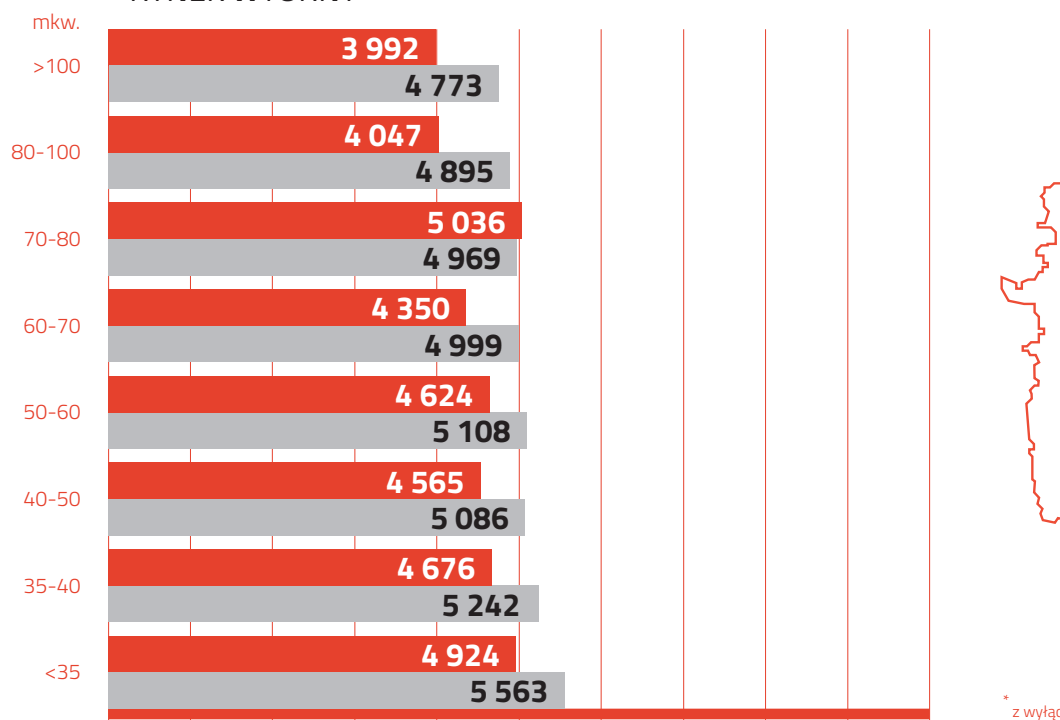
ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W LUBLINIE W 2017 ROKU - RYNEK PIERWOTNY



Źródło: Otodom i urban.one dla Bankier.pl

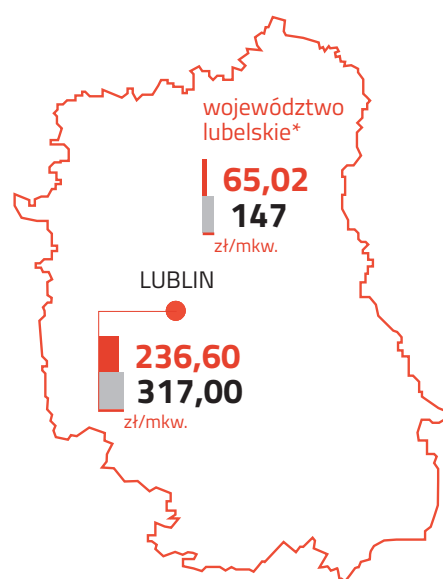
Deweloperzy na rynku mieszkań w Lublinie wyceniali swoje lokale w 2017 roku na ponad 5 tys. zł/mkw. Ostatecznie jednak transakcje często zamykały się na średnim poziomie nieznacznie przekraczającym tę granicę. Zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym średnia cena transakcyjna była niższa od ofertowej nawet od ponad 600 zł za mkw. w przypadku najmniejszych lokali.

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W LUBLINIE W 2017 ROKU - RYNEK WTÓRNY



Źródło: Otodom i urban.one dla Bankier.pl

ŚREDNIE CENY GRUNTÓW W LUBLINIE W 2017 ROKU



* z wyłączeniem miasta wojewódzkiego

2017

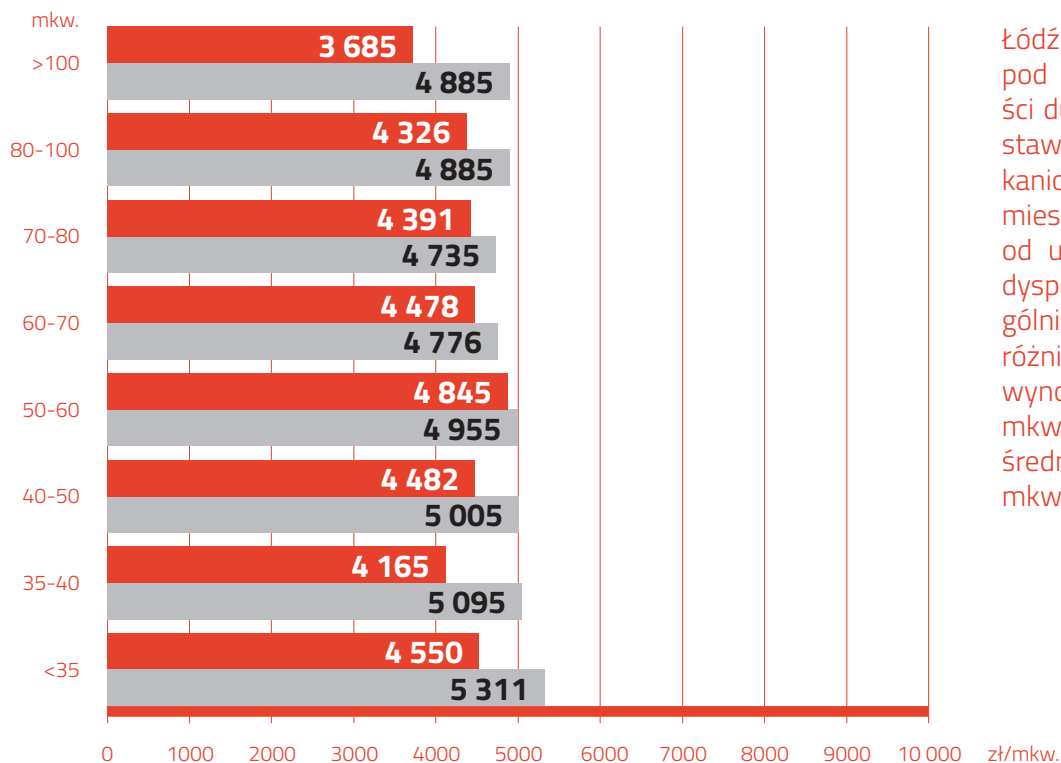
ŁÓDŹ



2017

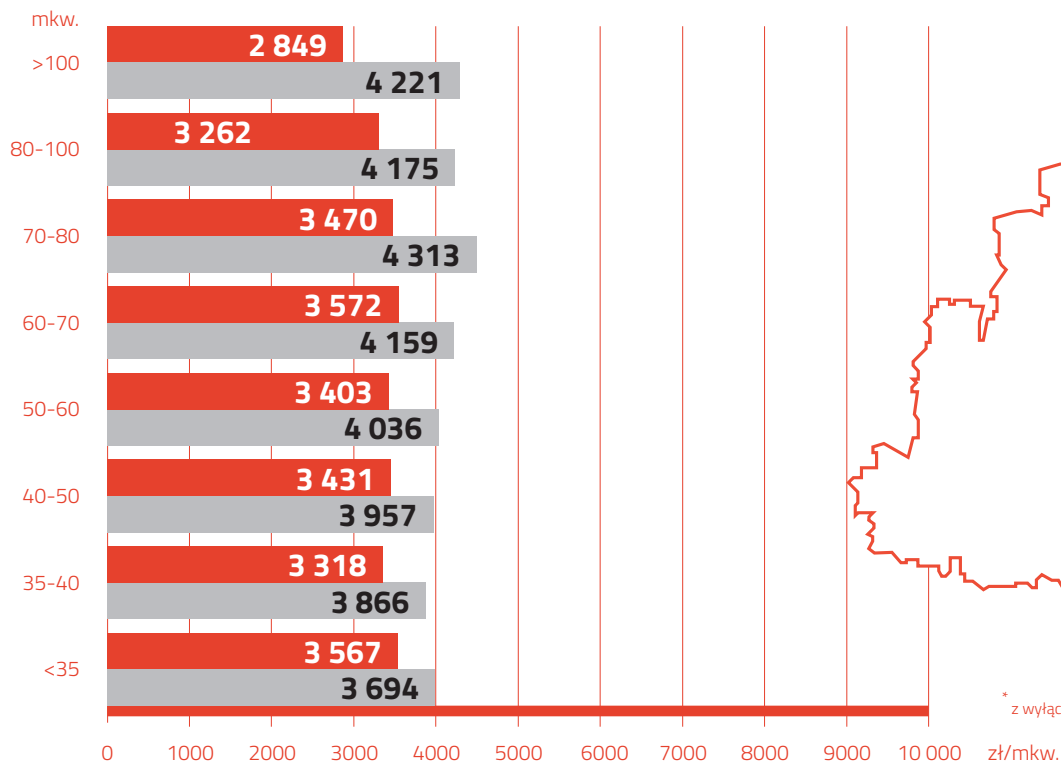
ŁÓDŹ

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W ŁODZI W 2017 ROKU - RYNEK PIERWOTNY

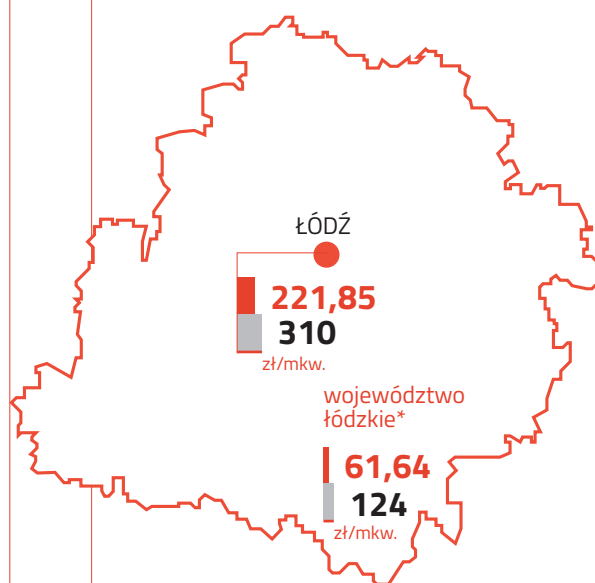


Łódź to od lat jedno z najtańszych pod względem cen nieruchomości dużych miast w Polsce. Wyższe stawki dyktują na rynku mieszkaniowym deweloperzy – nowe mieszkania są wyraźnie droższe od używanych. W minionym roku dysproporcje było widać szczególnie w cenach ofertowych, gdzie różnica między nowym i starym wynosiła często ponad 1000 zł/mkw. Transakcje zamykano po średnich cenach o prawie 600 zł za mkw. niższych niż stawki ofertowe.

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W ŁODZI W 2017 ROKU - RYNEK WTÓRNY



ŚREDNIE CENY GRUNTÓW W ŁODZI W 2017 ROKU



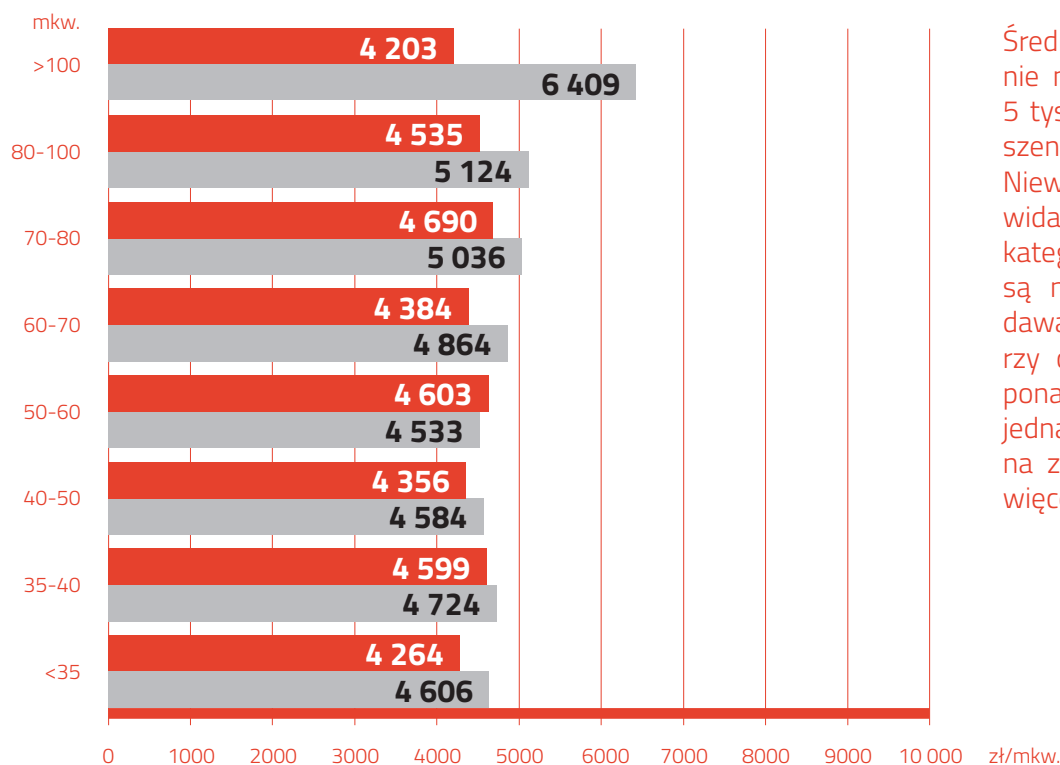
2017

OLSZTYN



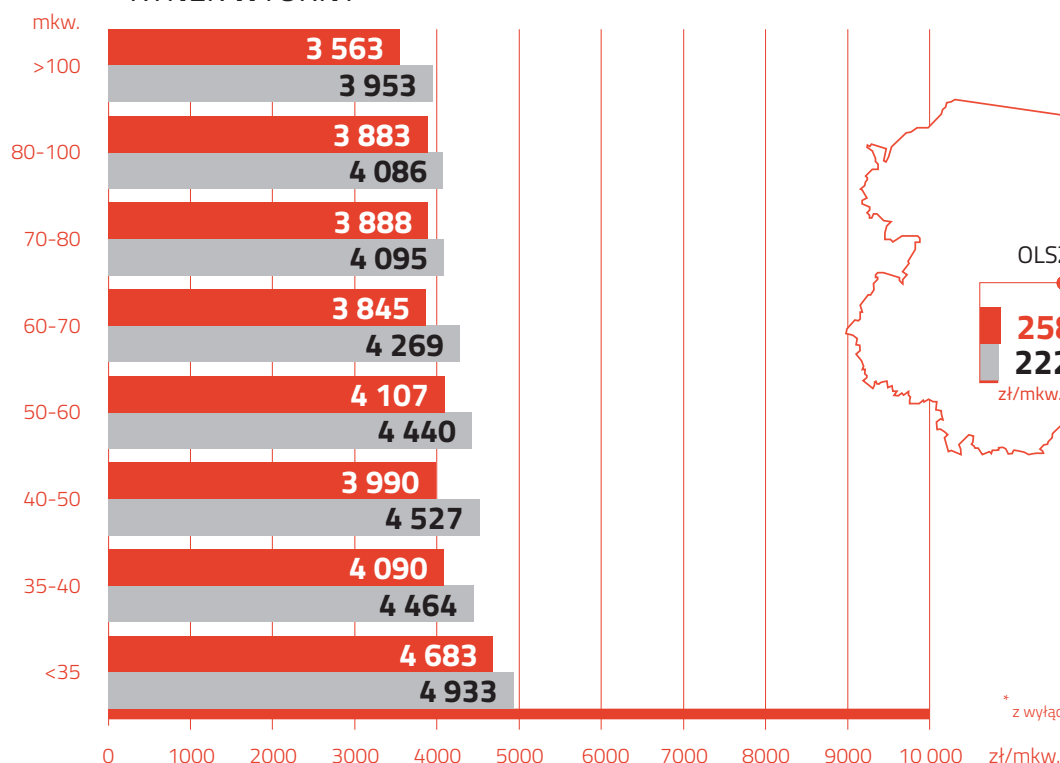
2017 OLSZTYN

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W OLSZTYNIE W 2017 ROKU - RYNEK PIERWOTNY

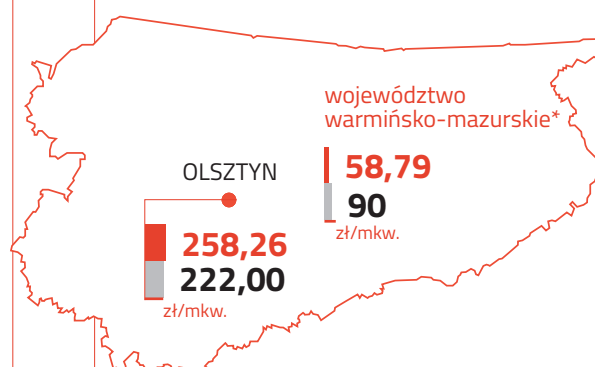


Średnia cena mieszkań w Olsztynie nie przekroczyła w 2017 roku 5 tys. zł/mkw. – zarówno w ogłoszeniach, jak i aktach notarialnych. Niewielkie różnice stawki za 1 mkw. widać przy porównywaniu różnych kategorii metrażowych. Wyjątkiem są największe mieszkania sprzedawane przez deweloperów, którzy chcieli zarobić na nich nawet ponad 6 tys. zł/mkw. Ostatecznie jednak średnia cena transakcyjna za takie lokale wyniosła mniej więcej tyle, co dla całego rynku.

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W OLSZTYNIE W 2017 ROKU - RYNEK WTÓRNY



ŚREDNIE CENY GRUNTÓW W OLSZTYNIE W 2017 ROKU



* z wyłączeniem miasta wojewódzkiego

2017

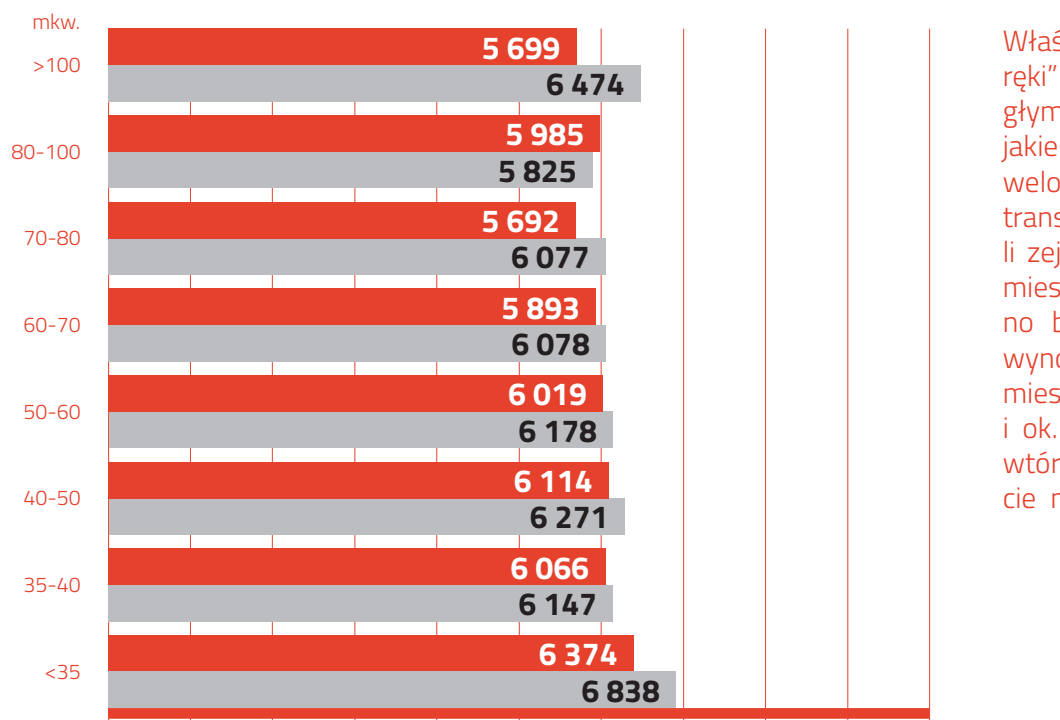
POZNAŃ



Stary Rynek

2017 POZNAŃ

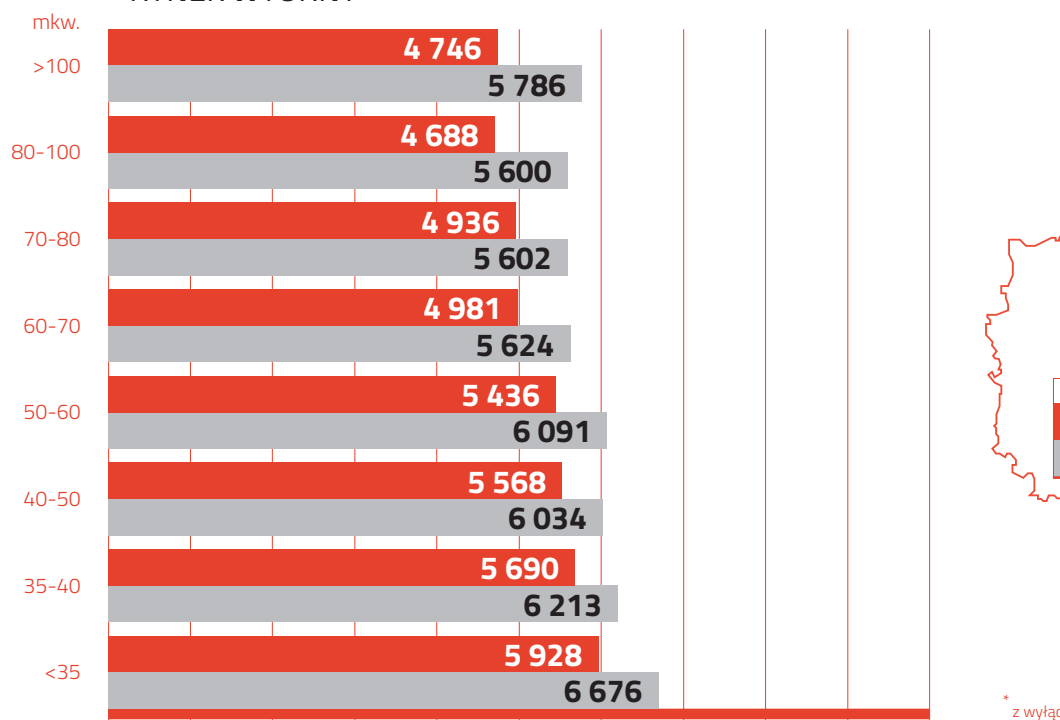
ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W POZNANIU W 2017 ROKU - RYNEK PIERWOTNY



Źródło: Otodom i urban.one dla Bankier.pl

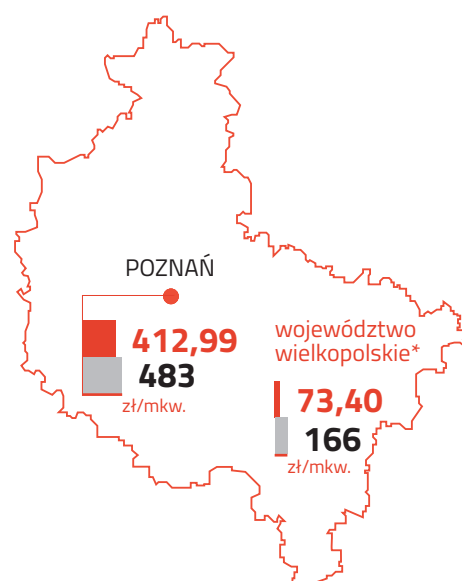
Właściciele mieszkań "z drugiej ręki" w Poznaniu próbowali w ubiegłym roku sprzedać je po cenach, jakie na lokalnym rynku oferują deweloperzy. Choć ostatecznie przy transakcji sprzedaży z ceny musieli zejść i jedni, i drudzy, to właśnie mieszkania używane przeceniano bardziej. Finalne ceny zakupu wynosiły ok. 6 tys. zł/mkw. przy mieszkaniach z rynku pierwotnego i ok. 500 zł/mkw. mniej na rynku wtórnym, w popularnym segmencie mieszkań o pow. do 60 mkw.

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W POZNANIU W 2017 ROKU - RYNEK WTÓRNY



Źródło: Otodom i urban.one dla Bankier.pl

ŚREDNIE CENY GRUNTÓW W POZNANIU W 2017 ROKU



* z wyłączeniem miasta wojewódzkiego

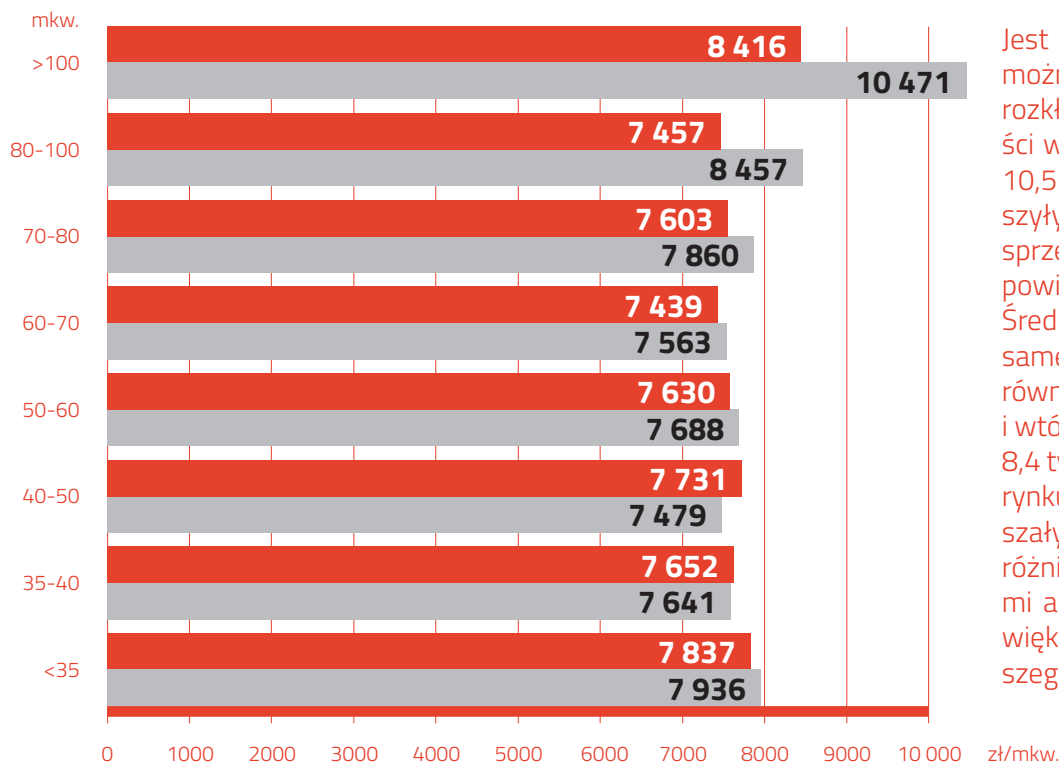
2017

WARSZAWA



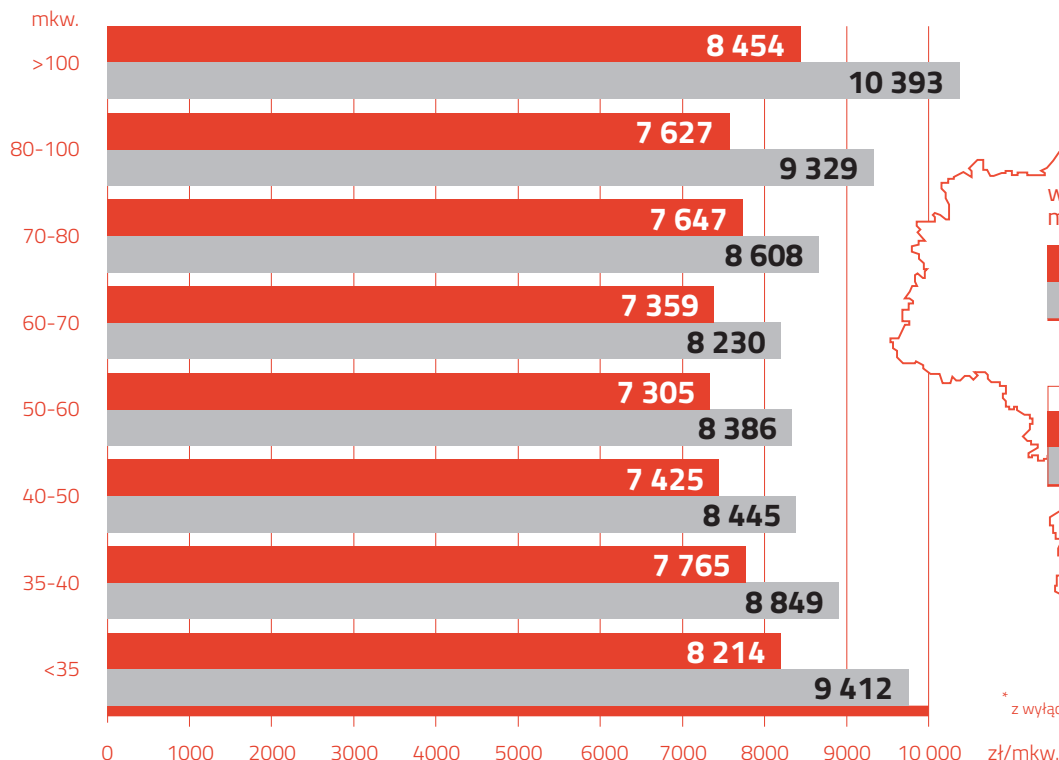
2017 WARSZAWA

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W WARSZAWIE W 2017 ROKU - RYNEK PIERWOTNY

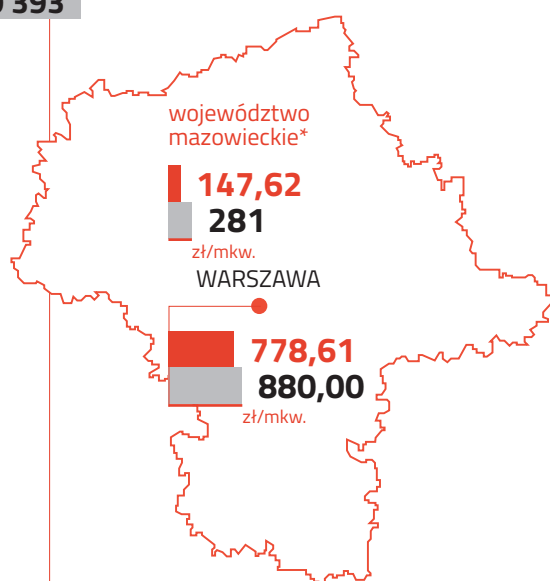


Jest stolica i pozostała część kraju, można by powiedzieć, patrząc na rozkład cen na rynku nieruchomości w Polsce. Najwyższe ceny – ok. 10,5 tys. zł za 1 mkw. – towarzyszyły w 2017 r. wystawianym na sprzedaż mieszkaniom o dużej powierzchni, powyżej 100 mkw. Średnie ceny transakcyjne dla tego samego segmentu mieszkań, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, wynosiły już jednak ok. 8,4 tys. zł/mkw. Stawki za 1mkw. na rynku wtórnym mieszkań przewyższały te u deweloperów, tu jednak różnice pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi były znacząco większe niż w przypadku nieco tańszego rynku pierwotnego mieszkań.

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ W WARSZAWIE W 2017 ROKU - RYNEK WTÓRNY

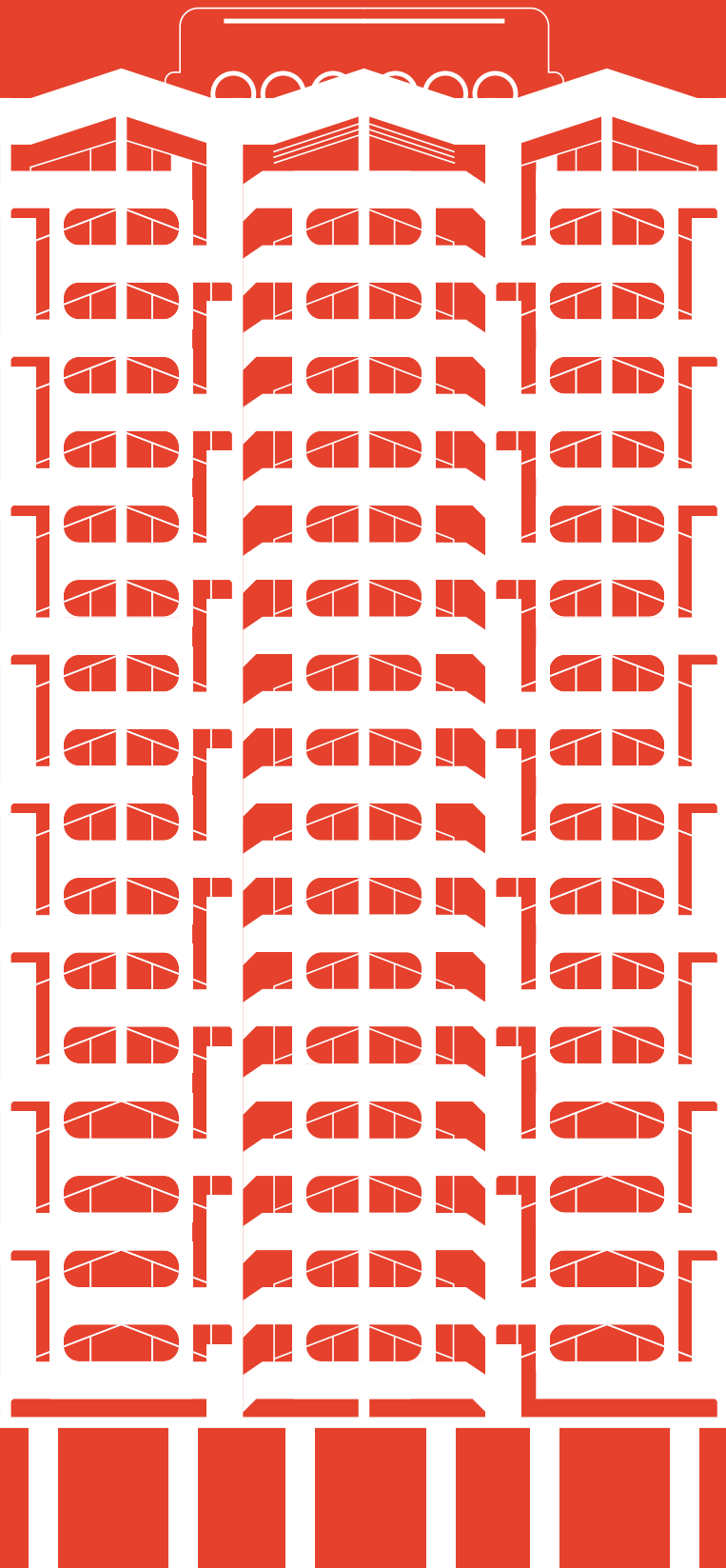


ŚREDNIE CENY GRUNTÓW W WARSZAWIE W 2017 ROKU



2017

WROCŁAW

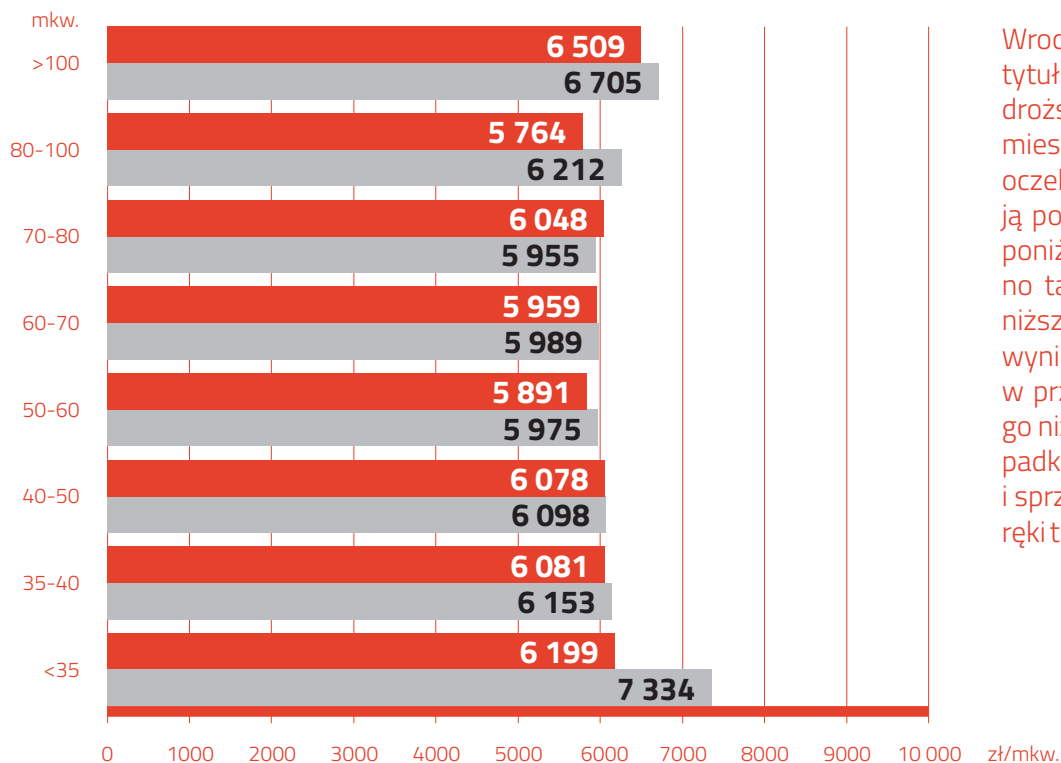


„Sedesowiec”

2017

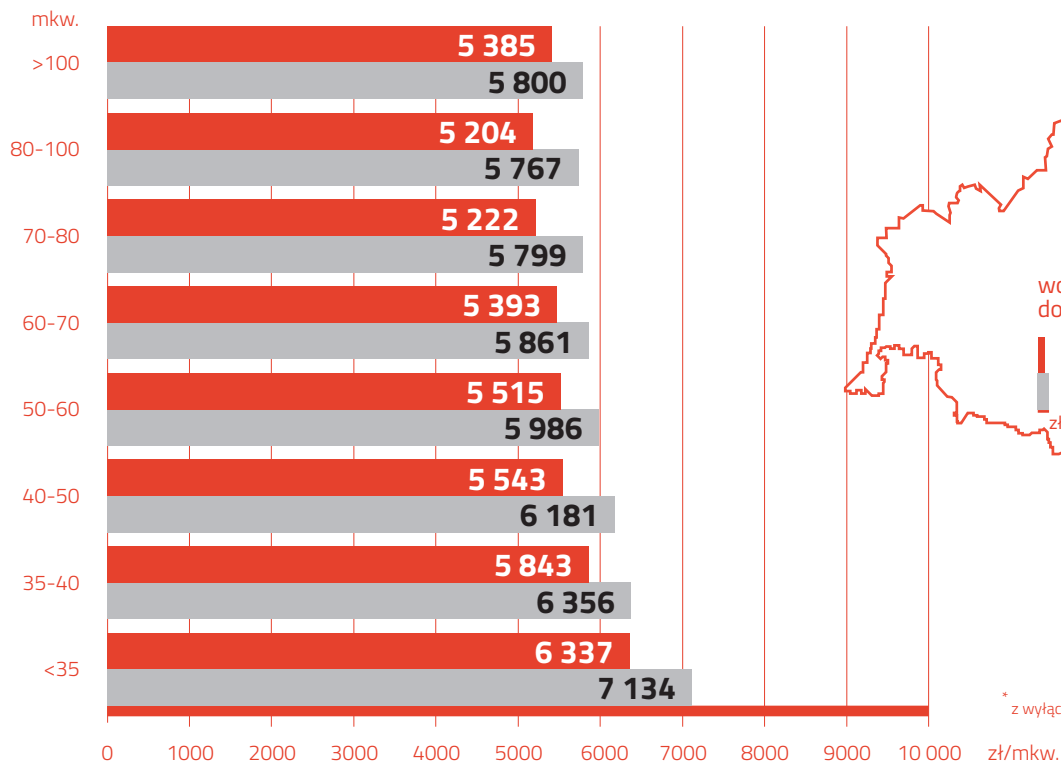
WROCŁAW

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ WE WROCŁAWIU W 2017 ROKU - RYNEK PIERWOTNY

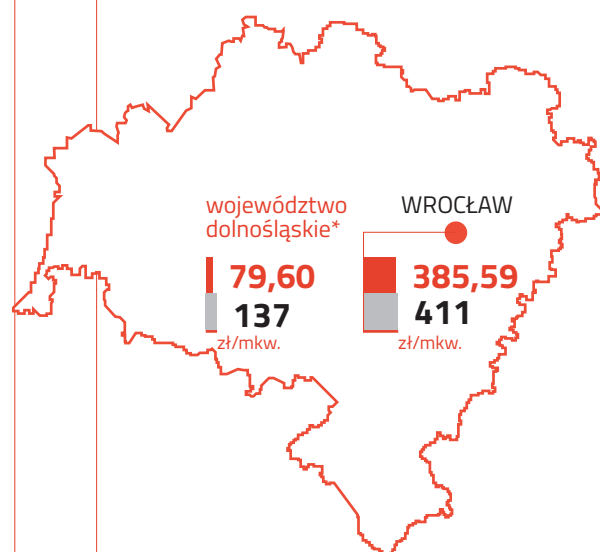


Wrocław w ubiegłym roku oddał tytuł wicelidera w kategorii najdroższych miast pod względem cen mieszkań Gdańskowi. Wciąż jednak oczekiwania oferentów lokali sięgają ponad 7 tys. zł., rzadko spadając poniżej 6 tys. zł. We Wrocławiu trudno także wywalczyć u sprzedawcy niższą cenę – z zebranych danych wynika, że udawało się to głównie w przypadku metrażu nie większego niż 35 mkw. W pozostałych przypadkach zarówno deweloperzy, jak i sprzedający mieszkania z drugiej ręki trzymali się swoich cen do końca.

ŚREDNIE CENY MIESZKAŃ WE WROCŁAWIU W 2017 ROKU - RYNEK WTÓRNY



ŚREDNIE CENY GRUNTÓW WE WROCŁAWIU W 2017 ROKU



KONTAKT

Malwina Wrotniak
m.wrotniak@bankier.pl
+48 509 482 044

Mateusz Gawin
m.gawin@bankier.pl
+71 748 95 14

opracowanie
graficzne:

Angelika Kukiola
angelika.kukiola@gmail.com