

## Ceny mieszkań spadają w większości dużych miast

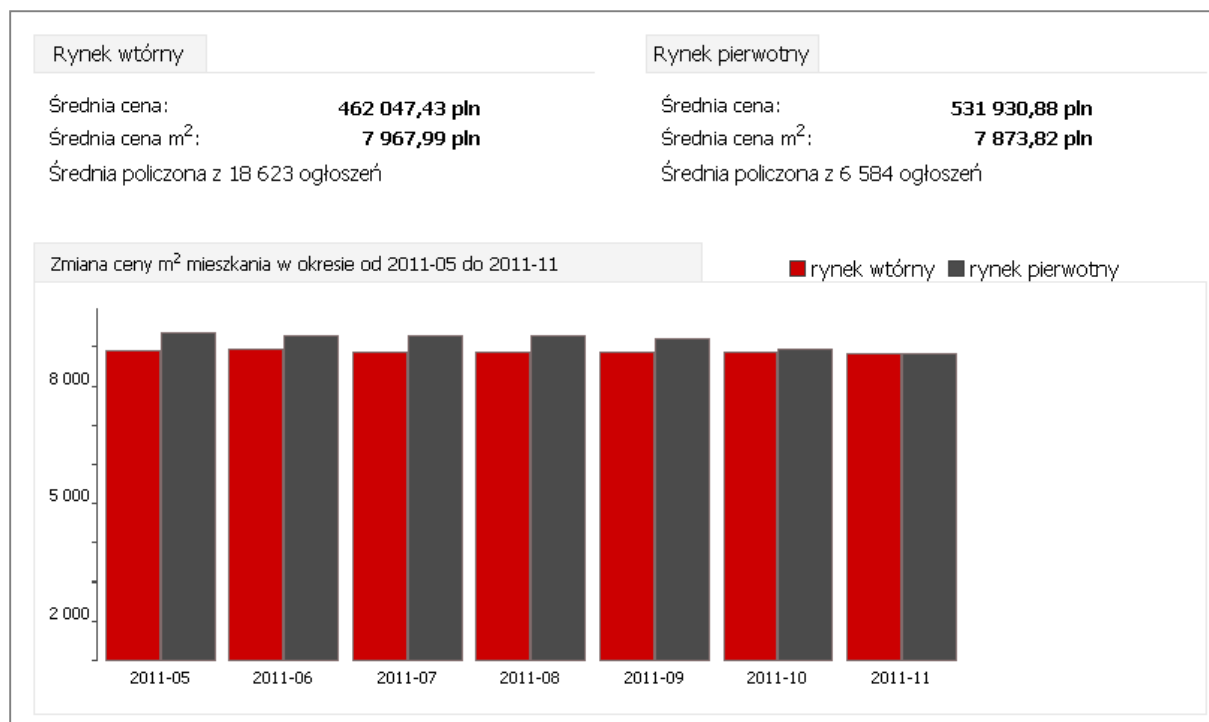
**Ostatnie półrocze na rynku nieruchomości charakteryzowało się dużą podażą nowych mieszkań, która wynika głównie ze zwiększonej ilości oddanych do użytkowania inwestycji oraz nadal wyczuwalnej niepewności na rynku kredytów mieszkaniowych.**

W tej sytuacji deweloperzy zaczęli obniżać ceny oraz wprowadzać inne zachęty do zakupu, za pomocą których próbują rozładować nadmiar ofert i pobudzić klientów do działania. Sytuacja na rynku nowych mieszkań wpływa także na rynek wtórny. W związku z taniejącymi nowymi mieszkaniami, również zbywcy mieszkań używanych zmuszeni są do obniżenia swoich cen ofertowych. Sytuacja taka ma miejsce w prawie wszystkich dużych miastach Polski. W Warszawie średnie ceny nowych mieszkań spadły z 8416 zł /m<sup>2</sup> w maju do 7994 zł /m<sup>2</sup> w październiku. W tym samym okresie rynek wtórny zanotował niewielki spadek z 8100 zł /m<sup>2</sup> do 8000 zł /m<sup>2</sup>. Również we Wrocławiu wyraźny spadek cen nowych mieszkań (z 6937 zł /m<sup>2</sup> w maju do 6678 zł /m<sup>2</sup> w październiku), pociągnął za sobą obniżki na rynku wtórnym (6755 zł /m<sup>2</sup> do 6614 zł /m<sup>2</sup>). Podobna sytuacja ma miejsce w Poznaniu, Łodzi i Gdyni.

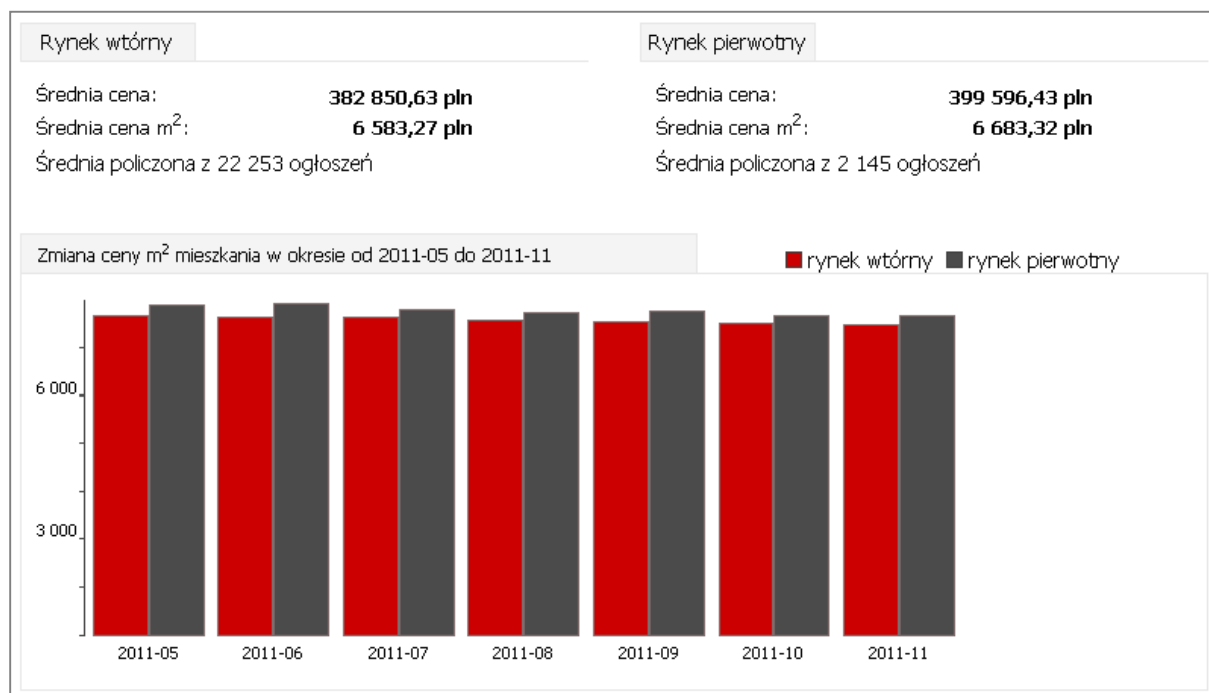
Wyjątkiem są natomiast Kraków i Gdańsk, gdzie przy zauważalnych spadkach na rynku wtórnym, rynek pierwotny utrzymuje stabilne ceny bądź notuje wzrosty cen. Średnia cena metra kwadratowego używanego mieszkania w Krakowie w maju tego roku wynosiła 7858 zł. Dzisiaj jest to już 7678 zł /m<sup>2</sup> z utrzymującą się tendencją spadkową. Nowe mieszkania znacząco podrożały na przełomie czerwca i lipca z 6885 zł /m<sup>2</sup> do 7250 zł /m<sup>2</sup>, a następnie utrzymały ten poziom cenowy w kolejnych miesiącach. Gdańsk zanotował mocny wzrost cen na rynku pierwotnym w sierpniu i wrześniu, wyrównując w ten sposób średnie ceny na rynku pierwotnym i wtórnym, które utrzymują się obecnie na poziomie 6300 zł /m<sup>2</sup>.

Pomimo pewnych różnic w trendach, we wszystkich dużych miastach zauważalne jest wyraźne zbliżanie się średnich cen na rynku wtórnym do cen nowych mieszkań. Taka sytuacja może powodować kolejne obniżki w następnych miesiącach. Ogólna tendencja cenowa dla minionego półrocza na rynku mieszkaniowym jest lekko spadkowa i wszystko wskazuje na to, że ta dynamika utrzyma się również w kolejnych miesiącach.

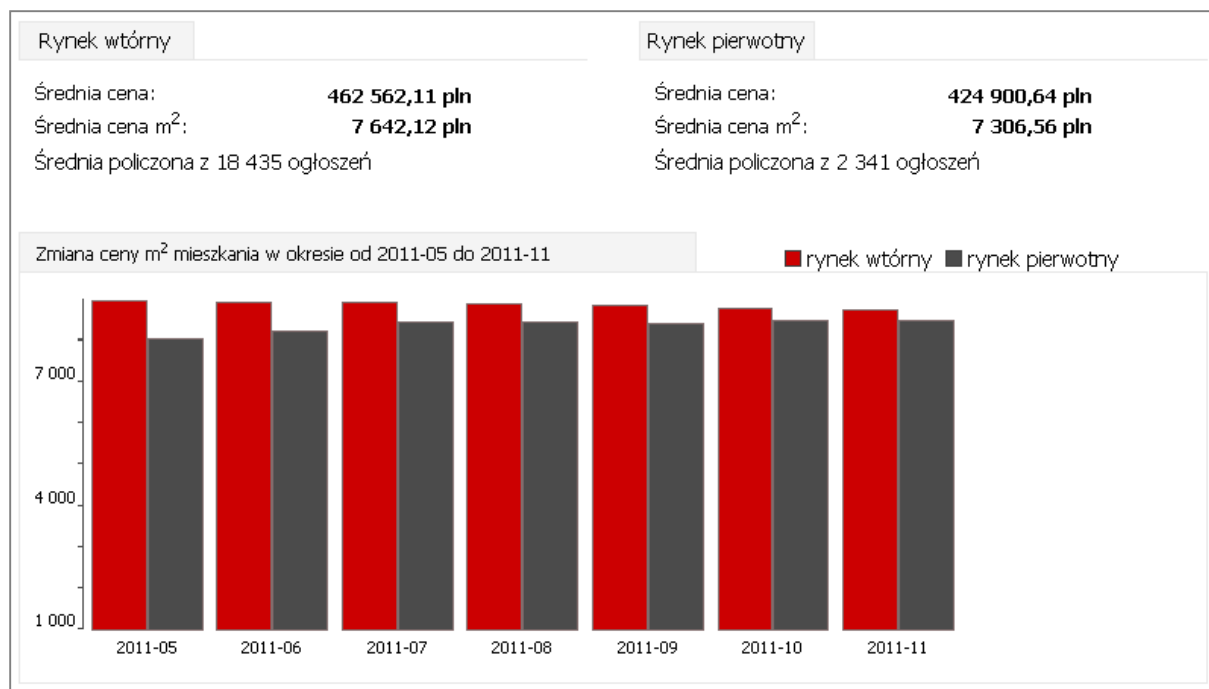
## Średnie ceny mieszkań w Warszawie w okresie 05.2011 – 11.2011



## Średnie ceny mieszkań we Wrocławiu w okresie 05.2011 – 11.2011



## Średnie ceny mieszkań w Krakowie w okresie 05.2011 – 11.2011



## Średnie ceny mieszkań w Gdańsku w okresie 05.2011 – 11.2011

