



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

LUTY 2010 r.

redNet Consulting Sp. z o.o.

SIEDZIBA SPÓŁKI
Wiśniowy Business Park (Budynek C)
ul. 1-go Sierpnia 6a
02-134 Warszawa
tel: (+48 22) 318 72 00
fax: (+48 22) 318 72 53
e-mail: consulting@rednetproperty.com
www.rednetconsulting.pl
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie,
XIII Wydział Gospodarczy,
KRS: 0000226990, NIP: 632-18-79-602,
Kapitał zakładowy: 51 000 PLN
ZARZĄD
Prezes: Robert Chojnacki
Wiceprezes: Marcin Gołębiowski



Wszelkie dane i materiały zawarte na stronie internetowej redNet Consulting chronione są prawem autorskim. Wykorzystanie do publikacji (w całości lub w części) danych i materiałów zamieszczonych na stronie wymaga wcześniejszej zgody redNet Consulting. Rozpowszechnianie i wykorzystywanie danych oraz materiałów zawartych na stronie możliwe jest wyłącznie z podaniem redNet Consulting jako źródła informacji. Dozwolone jest badawanie, wyświetlanie, kopiowanie i przekazywanie materiałów innym osobom – wyłącznie w zakresie dozwolonego użytku osobistego i pod warunkiem, że materiały nie są modyfikowane. redNet Consulting nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody wynikające z korzystania ze strony, a w szczególności za szkody wynikające z interpretacji i/lub wykorzystania danych i materiałów dostępnych na stronie oraz za jakiegokolwiek straty spowodowane stosowaniem tych materiałów czy danych.

Rynek mieszkaniowy Luty 2010 r.

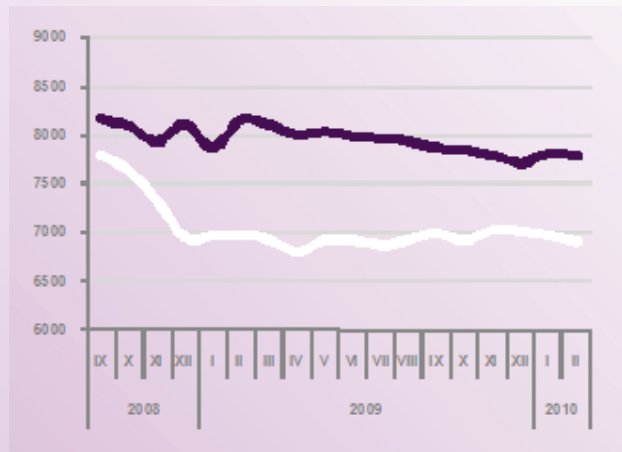
Najkrótszy miesiąc w roku nie przyniósł zbyt wielu niespodzianek na rynku mieszkaniowym w Polsce. Nadal w poszczególnych miastach sprzedawano mieszkania zdecydowanie tańsze od średniej ceny tych pozostających w ofercie. Pomimo panującej zimy, która zwyczajowo jest okresem charakteryzującym się niższą liczbą sprzedawanych lokali, w minionych miesiącach nie zaobserwowano tak dużego spadku wolumenu sprzedaży, jak miało to miejsce w latach ubiegłych. Duża podaż nowych mieszkań wraz z poprawiającymi się warunkami uzyskania kredytu na zakup mieszkania sprawia, że na rynku utrzymuje się zadowalające tempo sprzedaży. Oprócz lokali deweloperskich w ofercie widoczna jest także spora pula lokali gotowych, zakupionych przez inwestorów jeszcze przed kryzysem, które powróciły na rynek w ostatnich miesiącach zwiększając możliwości wyboru nabywców. Również deweloperzy wychodzą naprzeciw potrzebom kupujących – rozpoczynane przez nich nowe projekty są zdecydowanie bardziej dostosowane do oczekiwań rynku.

Większość najnowszych inwestycji uplasowana jest w segmencie popularnym, a więc charakteryzuje się cenami niższymi od średnich rynkowych. Dodatkowo, zmianie ulega również struktura oferowanych lokali – w nowych projektach dominują przede wszystkim mieszkania dwupokojowe, a także trzypokojowe, mniejsze metrażowo od tych projektowanych w czasie hossy, a co za tym idzie bardziej przystępne cenowo. W rezultacie z uwagi na dużą liczbę nowych atrakcyjnych projektów oraz znaczną poprawę dostępności kredytów na wiosnę spodziewany jest wzrost liczby lokali sprzedawanych na rynku.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach Polski ukształtowała się na koniec lutego 2010 na poziomie 7 785 PLN/mkw. i była o 0,4% niższa niż na koniec stycznia 2010. Jej niewielki spadek wynikał przede wszystkim z rozpoczęcia sprzedaży lokali w nowych projektach wycenionych poniżej średniej rynkowej.

Średnia cena mieszkań sprzedanych, która utrzymuje się od początku 2009 roku na praktycznie stałym poziomie, w lutym 2010 wyniosła 6 906 PLN/mkw., co oznacza jej spadek o około 1,0% w stosunku do poprzedniego miesiąca. W relacji do średniej ceny oferty w siedmiu głównych aglomeracjach średnia cena mieszkań sprzedanych w ostatnich trzech miesiącach pozostawała na poziomie niższym o ponad 11%. Taka różnica jest efektem ciągłego wyboru przez kupujących najbardziej atrakcyjnie wycenionych lokali.

ŚREDNIA CENA MIESZKANIA W SIEDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH



Źródło: redNet Consulting na podstawie danych z serwisu tabelaoferet.pl

LEGENDA:

— Cena oferty mieszkań – średnia, ofertowa cena metra kwadratowego wszystkich mieszkań w projektach deweloperskich wystawionych do sprzedaży wg stanu z 28/29 dnia każdego miesiąca

— Cena mieszkań sprzedanych – średnia cena metra kwadratowego mieszkań sprzedanych w okresie ostatnich 3 miesięcy

Coraz większe znaczenie na rynku zaczynają mieć także nowe inwestycje rozpoczynane w II połowie minionego roku, w których cena mieszkań zazwyczaj jest niższa od średniej, a ze względu na wczesny etap ich realizacji bywa dodatkowo obniżona. Miesięczne zmiany średnich cen na rynku wahające się w zakresie +/- 1% świadczą o coraz lepszym dopasowaniu poziomu cenowego oferty deweloperskiej do oczekiwań nabywców.

Porównując średnie ceny oferty ze średnimi cenami lokali, które się sprzedają w poszczególnych miastach bardzo łatwo zauważyć jak diametralnie różnią się od siebie poszczególne rynki. W Gdańsku różnica cenowa pomiędzy poziomem oferty, a lokali sprzedanych przekroczyła w minionych miesiącach 20%, a we Wrocławiu 13%, podczas gdy w Poznaniu czy Warszawie sięgała zaledwie 6-7%. Znaczne różnice cenowe na Pomorzu tłumaczy dość silne ożywienie inwestycyjne wśród deweloperów realizujących projekty w segmencie wysokim. Na trójmiejskim rynku mieszkaniowym pojawiła się spora oferta nowych i droższych lokali, która spowodowała wzrost średniej ceny oferty.

**SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM
LUTY 2010**

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

Miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	5444	5031	-7,6%
Kraków	7740	7022	-9,3%
Łódź	5566	5130	-7,8%
Poznań	6943	6531	-5,9%
Gdańsk	7552	5990	-20,7%
Warszawa	8789	8179	-6,9%
Wrocław	8275	7169	-13,4%
aglomeracja warszawska	8247	7472	-9,4%
aglomeracja trójmiejska	7045	5705	-19,0%
aglomeracja śląska	5053	4916	-2,7%
średnia dla 7 aglomeracji	7785	6906	-11,3%

W związku z tym, że nabywcy nadal decydują się przede wszystkim na tańsze mieszkania o zaawansowanym etapie realizacji, wzrost średniej ceny oferty nie pociągnął za sobą znacznych zmian w poziomie cen mieszkań, które się sprzedają, co w rezultacie powiększyło różnicę pomiędzy tymi dwoma średnimi.

W miastach, gdzie średnie ceny mieszkań sprzedanych w mniejszym stopniu odbiegają od średniej ceny oferty mamy do czynienia ze zdecydowanie lepszym dopasowaniem popytu i podaży. Oznacza to że nabywcy mają ułatwione zadanie jeśli chodzi o znalezienie lokali odpowiadających im potrzebom i możliwościom nabywczym.

Praktycznie we wszystkich miastach zaobserwowano w lutym 2010 spadek średniej ceny dostępnej oferty mieszkaniowej, co wynika z wprowadzania do sprzedaży nowych, tańszych projektów. Spadek ten jest szczególnie widoczny w Poznaniu (o około 5%), gdzie skala rozpoczętych w ostatnim miesiącu tańszych inwestycji w relacji do liczby pozostających w ofercie lokali była szczególnie wysoka. Odwrotna sytuacja miała miejsce w Gdańsku, gdzie deweloperzy zachęceni wysokim tempem sprzedaży lokali na rynku zdecydowali się na wprowadzenie do sprzedaży kilku dużych projektów z wysokiego segmentu, co znacznie wpłynęło na wzrost średniej ceny dostępnej oferty (o ponad 6,5%).

W pozostałych miastach miesięczne zmiany średniej ceny oferty kształtowały się poniżej w zakresie -2,2% - 0,5%, a więc w zdecydowanie mniejszym stopniu wpłynęły na lokalne rynki.

Miasto	zmiana ceny oferty mieszkań luty/styczeń	zmiana ceny mieszkań sprzedanych luty/styczeń
Katowice	-0,3%	1,2%
Kraków	-0,8%	-0,6%
Łódź	0,5%	-1,3%
Poznań	-5,0%	-5,2%
Gdańsk	6,6%	2,0%
Warszawa	-2,2%	-2,5%
Wrocław	-1,3%	3,9%
aglomeracja warszawska	-1,6%	-1,5%
aglomeracja trójmiejska	2,9%	-0,1%
aglomeracja śląska	-0,6%	3,8%
średnia dla 7 aglomeracji	-0,4%	-1,0%

W odniesieniu do ceny mieszkań sprzedanych, która w skali całego kraju obniżyła się o około 1%, tylko w przypadku Poznania i Wrocławia odnotowano większe jej zmiany w relacji do ubiegłego miesiąca. W Poznaniu średnia cena mieszkań sprzedanych obniżyła się o ponad 5%, na co duży wpływ miały nowe atrakcyjnie wycenione projekty. Natomiast we Wrocławiu odnotowano wzrost średniej ceny mieszkań sprzedanych o prawie 4%, co po części wynikało z coraz mniejszej oferty najtańszych lokali na rynku – nadal wyprzedają się tanie lokale, lecz są one już nieco droższe niż miało to miejsce w poprzednich miesiącach.

Większa dostępność kredytów mieszkaniowych wraz z prognozowaną ogólną poprawą koniunktury w gospodarce sprawia, że wiosną spodziewany jest wzrost liczby sprzedawanych lokali. Rosnące tempo sprzedaży z uwagi na nadal bardzo szeroką ofertę mieszkaniową nie będzie jeszcze przekładać się na wzrost cen na rynku mieszkaniowym, lecz przyczyniając się do większej płynności inwestycji skłoni deweloperów do rozpoczynania kolejnych projektów, których plany odkładano w minionym roku do szuflady. Wraz z wyższą sprzedażą oraz pojawiającą się szeroką nową ofertą rynek mieszkaniowy powoli zapominać będzie o dotykającym go kryzysie.