

Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofer.t.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

STYCZEŃ 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

PARTNER TECHNOLOGICZNY:



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.

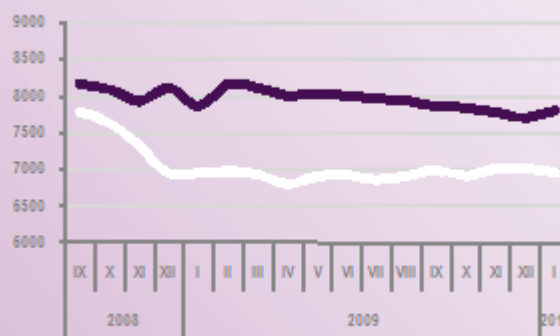
Rynek mieszkaniowy Styczeń 2010 r.

Rynek mieszkaniowy z początkiem roku rozpoczął się w dość spokojny sposób, zarówno jeśli chodzi o ceny jak i poziom sprzedaży. Nie oznacza to jednak, że nic się nie działo. Szczególnie zastanawiający jest kierunek zmian, a dokładnie odwrócenie trendu, który polegał na zbliżaniu się rynku do punktu równowagi. Średnia cena wszystkich mieszkań w ofercie zbliżała się w 2009 roku do średniej ceny mieszkań sprzedanych. Wynikało to zarówno z powolnego opadania średniej ceny wszystkich mieszkań, jak i stabilnego utrzymywania średniej ceny tych mieszkań, które się sprzedawały. W styczniu 2010 r. to się zmieniło; pytanie – dlaczego?

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie ukształtowała się w siedmiu głównych miastach Polski na poziomie 7 818 PLN/mkw. i była o 1,3% wyższa niż w grudniu. Jej wzrostu możemy upatrywać w czynniku czysto statystycznym. Otóż w związku z tym, że obecnie (i nadal) na rynku sprzedają się głównie najtańsze mieszkania (wybierane są tańsze inwestycje w ramach danej lokalizacji oraz najlepiej wycenione mieszkania w ramach danej inwestycji), w grupie mieszkań które pozostały w ofercie, pozostały droższe lokale. Z czysto technicznego powodu, średnią cenę kształtują droższe oferty.

Średnia cena mieszkań sprzedanych, która utrzymuje się od początku roku na praktycznie stałym poziomie, w styczniu wyniosła 6 972 PLN/mkw., co oznacza spadek o około 0,8% w stosunku do poprzedniego miesiąca. Jest to bezpośredni efekt wyboru przez kupujących jak najbardziej atrakcyjnych, czyli najlepiej wycenionych (to nie zawsze oznacza: najtańszych) ofert. Z pewnością zaczynają tu mieć znaczenie nowe projekty, których to wejście na rynek rozpoczęło się na większą skalę pod koniec ubiegłego roku. Są to – z globalnego punktu widzenia – głównie inwestycje z segmentów niższych: mieszkania tańsze, których cena szczególnie na pierwszych etapach realizacji jest dodatkowo obniżona. Należy podkreślić, że nie mamy jeszcze do czynienia z powrotem boomu inwestycyjnego, jednak oczywistą zmianą w porównaniu do pierwszego półrocza 2009 jest rozpoczynanie większej liczby nowych inwestycji mieszkaniowych.

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 29 dnia każdego miesiąca

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

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

Miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	5458	4971	-8,9%
Kraków	7799	7068	-9,4%
Łódź	5539	5198	-6,2%
Poznań	7306	6888	-5,7%
Gdańsk	7086	5872	-17,1%
Warszawa	8985	8388	-6,6%
Wrocław	8382	6901	-17,7%
aglomeracja warszawska	8380	7586	-9,5%
aglomeracja trójmiejska	6848	5713	-16,6%
aglomeracja śląska	5081	4734	-6,8%
średnia dla 7 aglomeracji	7818	6972	-10,8%

Rzut oka na sytuację w poszczególnych miastach pozwala na wysnucie kilku wniosków. Nadal spora jest różnica pomiędzy średnią ceną oferty a ceną sprzedanych mieszkań; na 7 głównych rynkach różnica ta dochodzi do 11%. Największe różnice, bo powyżej 17% występują w Gdańsku i Wrocławiu. Z taką sytuacją mieliśmy już do czynienia w 2009 roku, gdy te dwa miasta przodowały pod tym względem. Pozostałe rynki wydają się być o wiele bardziej zrównoważone, z czego najbardziej wyróżnia się Poznań (-5,7%) oraz Łódź (-6,2%). W tym ostatnim mieście różnica pomiędzy średnią ofertą a średnią ceną mieszkań sprzedanych zawsze była na stosunkowo niskim poziomie; wynika to głównie z tego, że struktura tego rynku jest płaska i skierowana ewidentnie w niższe segmenty rynku. Takie dopasowanie oferty do potrzeb rynkowych, występujące paradoksalnie w Łodzi – na rynku uznawanym za trudny przez deweloperów – ale również w Poznaniu, jest przymiotem rynków rozwiniętych, dobrze zbadanych (zarówno przed stroną popytu jak i podaży).

Odwrotnie do kilku poprzednich miesięcy obserwujemy wzrost ceny średniej całej oferty. Również cena mieszkań sprzedanych, pomimo niewielkiego spadku utrzymuje się na stabilnym poziomie.

W zasadzie poziom styczniowy jest wyższy lub równy prawie wszystkim miesiącom 2009 roku. Choć i tak – jak wyjaśniliśmy sobie wcześniej niekoniecznie oznacza to spadek cen konkretnych mieszkań, a raczej zmianę struktury oferty, wybór najatrakcyjniejszych mieszkań. Co zatem przedstawia cały ten obraz? Wydaje się oczywiste, obserwując przytoczone dane, że opadanie cen mieszkań możemy wykluczyć.

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

Trwająca przez cały 2009 rok stabilizacja, po spadkach z roku 2008, przełamująca się z początkiem roku 2010, nie wskazuje w żaden sposób aby były powody do osłabienia rynku. Lecz to brzmi bardziej jak analiza techniczna. A na co wskazują fakty? Poprawia się rynek kredytowy, o roku 2010 mówi się już w kategoriach „po kryzysie”, Polska na często pokazywanych ostatnio mapach zabarwiona jest na optymistyczny, zielony kolor. Wraz z poprawą koniunktury zatrzymany zostanie spadek bezrobocia i pojawi się potencjał do wzrostu wynagrodzeń. Prawda jest taka, że tym rynkiem rządzi psychologia, optymistyczne lub nie nastawianie do przyszłości. To wpływa w dużym stopniu na decyzje zakupowe, w tym przypadku bardzo ważne decyzje nabywców. A w związku z tym, że wszystko wskazuje na poprawę sytuacji, należy się spodziewać także poprawy na rynku mieszkaniowym. I choć nieprędko będzie to widoczne w faktycznym wzroście cen, z pewnością przejawia się w poprawie płynności rynku i dalszym procesom normalizacji.