



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM
I KWARTAŁ 2009 r.

redNet Consulting

Siedziba Spółki
ul. Sądowa 5
43-600 Jaworzno
NIP: 632-18-79-602
KRS: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy,
nr 0000226990
Kapitał zakładowy: 51.000 PLN
Zarząd:
Prezes: Robert Chojnacki
Wiceprezes: Marcin Gołębiowski

Centrala 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

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 ładowanie, 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

I KWARTAŁ 2009

Już w styczniu b.r. było widoczne, że fala spadków realnych cen, która nasiliła się szczególnie pod koniec 2008 r. nie będzie trwała zbyt długo. Dane rynkowe z I kwartału b.r. tylko potwierdzają te przewidywania. Średnia cena mieszkań sprzedanych przestała spadać i od początku roku podlega tylko bardzo niewielkim wahaniom. Deweloperzy, którzy zareagowali na spadek tempa sprzedaży oferowaniem w negocjacjach z klientem dodatkowych znacznych obniżek, w kolejnych miesiącach mogą być nieco mniej skłonni do ich przyznawania. Wzrost liczby sprzedanych mieszkań, który był widoczny już w lutym, a utrzymał się również w marcu wskazuje bowiem, że uśpiony dotąd popyt zaczyna powoli się ożywiać.

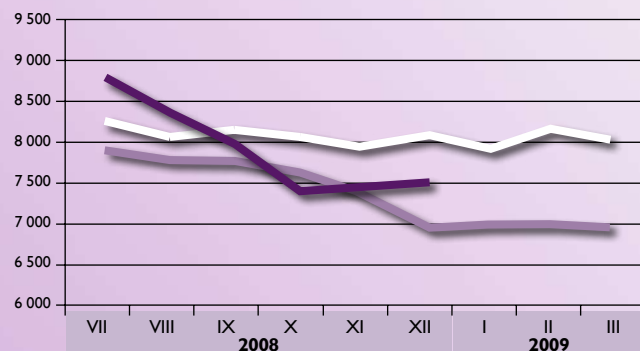
Wykres średnich cen dobrze obrazuje aktualną sytuację na rynku mieszkaniowym głównych miast. Cena mieszkań sprzedanych, która w obecnych realiach dużo lepiej oddaje sytuację panującą w tym sektorze od początku b.r. podlega bardzo niewielkim zmianom. W marcu wyniosła ona średnio 6 930 PLN i była zbliżona do poziomu z grudnia ubiegłego roku. Średnia cena całej oferty dostępnej na rynku podlega natomiast w dalszym ciągu znacznym wahaniom. Jej zmiany są natomiast uzależnione w znacznej mierze od ceny mieszkań sprzedanych. W sytuacji, gdy z rynku znikają przede wszystkim najtańsze mieszkania a do sprzedaży nie wchodzi nowe projekty, średnia cena oferty rośnie. W marcu średnia cena oferty w ośmiu głównych aglomeracjach wyniosła 8 083 PLN i w przeciwieństwie do lutego nieznacznie spadła.

Średnia cena oferty mieszkań w ośmiu monitorowanych aglomeracjach ukształtowała się w lutym na poziomie 8 083 PLN/mkw., przy czym zamyka się ona w granicach od zaledwie 5 134 PLN za mkw. w Szczecinie do 9 499 PLN/mkw. w Warszawie. Różnica pomiędzy ceną mieszkań sprzedanych a średnią ceną całej oferty wyniosła w tym miesiącu – 14,3%, co oznacza, że utrzymała się ona na poziomie zbliżonym do lutego b.r. Takie zachowanie indeksów cenowych oznacza, że w dalszym ciągu utrzymuje się rozbieżność pomiędzy oczekiwaniami klientów oraz deweloperów w zakresie poziomu cen. Największe niedopasowanie pomiędzy oczekiwaniami deweloperów i klientów obserwowane jest w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Łodzi. Poza stolicą w pozostałych miastach doszło do pewnego zawężenia rynku polegającego na zmniejszeniu różnicy pomiędzy średnią ceną ofertową a średnią ceną, po której mieszkania znajdują nabywców

(z około 17-19% w lutym do 13-15% w marcu). Zbliżenie cen jest jedną z przesłanek, która może przełożyć się wzrost płynności sprzedaży.

W Katowicach i Gdańsku mieszkania sprzedają się już po cenach zbliżonych do średniej z całej oferty.

W marcu średnie zmiany cen sprzedanych mieszkań były dużo mniejsze niż w lutym, kiedy w wybranych miastach spadki przekraczały 10%. W tym miesiącu większe obniżki widoczne były już tylko w Poznaniu (-6,4%) i Szczecinie (-5,2%). Wynikało to przede wszystkim z faktu, że z uwagi na stosunkowo wysokie ceny w tych miastach sprzedawały się bardzo niewiele mieszkań a średnia cena ze względu na mały wolumen była niewspółmiernie zawyżona w porównaniu do innych miast (przykładowo w Poznaniu cena mieszkań sprzedanych jest wyższa niż np. we Wrocławiu czy Krakowie). W pozostałych miastach średnia cena ofertowa mieszkań, które znalazły nabywców była tylko nieznacznie niższa niż w lutym lub nawet lekko wzrosła (np. w Gdańsku).



ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA
W OŚMIU GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI
ŹRÓDŁO: tabelaofer.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
- Cena mieszkań wchodzących na rynek – średnia cena metra kwadratowego mieszkań w nowych projektach deweloperskich, wprowadzonych do sprzedaży w okresie ostatnich 3 miesięcy

SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM I KWARTAŁ 2009

Średnia cena całej oferty dostępnej w głównych miastach była w marcu o 0,7% niższa w porównaniu do lutego. Największy jej spadek odnotowano w Szczecinie (-13,5%). Działający na tym rynku deweloperzy do tej pory starali się bronić poziomu cen oferowanych mieszkań, bardzo niski wolumen sprzedaży doprowadził jednak do tego, że zostali oni zmuszeni do zaoferowania tańszej oferty, bardziej zbliżonej do oczekiwań nabywców. Stosunkowo duży spadek średniej ceny ofertowej odnotowano również w Łodzi (-6,5%), w której zmiany następują również z pewnym opóźnieniem w stosunku do pozostałych głównych aglomeracji.

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	5 669	5 444	-4,0%
Kraków	7 847	6 671	-15,0%
Łódź	5 678	4 929	-13,2%
Poznań	7 776	6 928	-10,9%
Gdańsk	6 048	5 779	-4,4%
Warszawa	9 499	7 997	-15,8%
Wrocław	7 495	6 537	-12,8%
Szczecin	5 134	5 580	8,7%
aglomeracja warszawska	8 783	7 465	-15,0%
aglomeracja trójmiejska	6 219	5 788	-6,9%
aglomeracja śląska	4 874	4 949	1,5%
średnia dla ośmiu aglomeracji	8 083	6 930	-14,3%

Rynek mieszkaniowy w I kwartale 2009 roku można określić czasem przebudzenia. Po bardzo słabych (z punktu widzenia sprzedaży) miesiącach grudniu i styczniu, nadeszło ożywienie w lutym i znaczny wzrost sprzedaży w marcu. Rzecz jasna nie jest to powrót do czasu hossy, kiedy sprzedawano w samej Warszawie kilka tysięcy mieszkań w kwartale, jednak od początku roku sprzedaż wyraźnie poprawia się. Rzeczywistość ta potwierdza nasze styczniowe prognozy, w których staraliśmy się udowodnić tezę, że dla tych którzy zastanawiają się nad kupnem mieszkania, najlepszym czasem jest I półrocze br. Wynika to z wielu czynników występujących w tym samym czasie. Wielu bowiem z potencjalnych kupujących wstrzymało się z zakupami pod koniec roku 2008. Słyszając o kryzysie spodziewali się dalszych spadków cen, a czas oczekiwania wykorzystują na zarabianie wysokich procentów, którymi kusili banki oferujące zyskowne lokaty. Ten czas oczekiwania przełożył się bezpośrednio na dramatycznie niskie wyniki sprzedaży – w IV kwartale 2008r. sprzedano w Warszawie poniżej 900 mieszkań, w obliczu ponad 5.000 mieszkań sprzedanych w II kwartale 2008 roku. Jednak nie było to złe posunięcie – pokazuje wręcz jak rozsądnie działają potencjalni kupujący, którzy faktycznie zarobili podwójnie: odsetki na lokatach plus obniżki cen mieszkań.

Dzisiaj jednak musimy sobie zdawać sprawę, że mamy do czynienia z zupełnie inną sytuacją. Wiadomo już na pewno, że większość projektów mieszkaniowych planowanych na 2009 rok, została wstrzymana. Według naszych szacunków zarzucono lub przesunięto nawet 9 na 10 nowych inwestycji. Deweloperzy w końcu również śledzą rynek i dopasowują się do niego. A w obliczu trudności ze zdobyciem finansowania oraz wydłużonym okresem sprzedaży tym dopasowaniem jest dokończenie rozpoczętych inwestycji i wstrzymanie nowych. To oznacza, że dzisiejsza podaż to zupełnie inne realia niż jeszcze rok temu. Nowych projektów po prostu nie przybywa. A obecnie realizowane – pomimo, że nie sprzedają się jeszcze tak, jakbyśmy to sobie wymarzyli – to wciąż się sprzedają. A to oznacza, że dostępna oferta będzie się kurczyć.

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	zmiana ceny oferty mieszkań marzec/luty	zmiana ceny mieszkań sprzedanych marzec/luty
Katowice	5 669	5 444	2,5%	-1,0%
Kraków	7 847	6 671	-2,7%	-0,4%
Łódź	5 678	4 929	-6,5%	0,7%
Poznań	7 776	6 928	-0,2%	-6,4%
Gdańsk	6 048	5 779	-1,1%	2,5%
Warszawa	9 499	7 997	0,4%	-0,9%
Wrocław	7 495	6 537	-4,9%	-0,5%
Szczecin	5 134	5 580	-13,4%	-5,2%
aglomeracja warszawska	8 783	7 465	0,2%	-2,3%
aglomeracja trójmiejska	6 219	5 788	-0,8%	1,6%
aglomeracja śląska	4 874	4 949	0,2%	-7,1%
średnia dla ośmiu aglomeracji	8 083	6 930	-0,7%	-0,6%

Co tymczasem z kupującymi? Otóż również oni muszą zmierzyć się z nową sytuacją. Lokaty przestały bowiem kusić wysokimi cyframi, natomiast realne ceny mieszkań osiągnęły już swoje dno. Sprzedają się najtańsze mieszkania, kupujący dokonują racjonalnych wyborów. Deweloperzy skutecznie pobudzają sprzedaż oferując liczne promocje i rabaty. Coraz większa grupa próbuje dopasować się do oferowanej przez państwo pomocy w postaci programu „Rodzina na Swoim”. Dzięki odpowiedniemu zróżnicowaniu oferty, można dziś – biorąc udział we wspomnianym programie – zakupić na bardzo atrakcyjnych warunkach mieszkanie nawet w projektach o podwyższonym standardzie.

Należy pamiętać o tym Zastanawiając się nad kupnem należy pamiętać o tym, że w sytuacji, gdy nie przybywa nowych inwestycji, każde sprzedane mieszkanie pomniejsza dostępną ofertę. W związku z tym, że na pewno jako pierwsze będą się sprzedawać najbardziej atrakcyjne mieszkania, spodziewamy się, że najbliższy czas będzie jeszcze dobrym do zakupu. W związku z tym, na tle „kryzysowych” miesięcy, wiosna 2009 będzie dobrym okresem na rynku z punktu widzenia poziomu sprzedaży mieszkań.