



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM
GRUDZIEŃ 2008

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

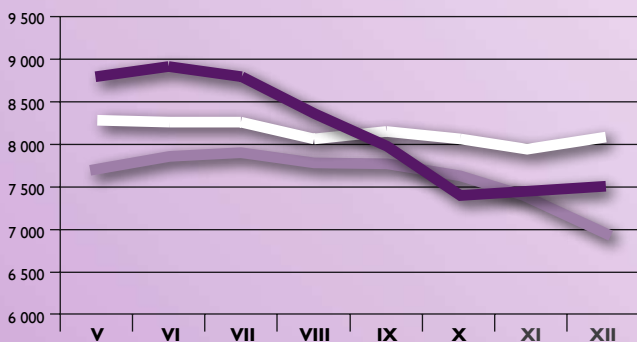
partner technologiczny: 

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.

ZNACZNY spadek cen pod koniec 2008 r.

GRUDZIĘŃ 2008
na rynku mieszkaniowym

Choć średnia cena oferty mieszkań dostępnych na rynku wzrosła w grudniu w głównych miastach o około 2,1%, a tym samym po listopadowym spadku powróciła do poziomu z października 2008 r., to w rzeczywistości ceny mieszkań znacząco spadły.



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

Średnia cena oferty mieszkań nie jest w obecnej sytuacji dobrym miernikiem sytuacji panującej na rynku mieszkaniowym. Jej nieznaczny wzrost nie wynika bowiem z faktu poprawy koniunktury w tym sektorze, ale przede wszystkim z wyprzedawania się tanich mieszkań. W ofercie pozostają głównie drogie oferty, które nie znajdują nabywców, co w połączeniu ze wzrostem cen nowych inwestycji wprowadzonych na rynek prowadzi do zwiększenia średniej ceny ofertowej dostępnych mieszkań.

Aby prawidłowo ocenić sytuację panującą na rynku należy zwrócić uwagę przede wszystkim na cenę mieszkań sprzedanych i nowej oferty. W grudniu widoczne było dalsze rozwarstwienie rynku przejawiające się rosnącą różnicą pomiędzy malejącą ceną sprzedanych mieszkań a rosnącymi średnimi cenami nowych mieszkań wprowadzanych na rynek oraz średnią ceną wszystkich lokali dostępnych w ofercie.

Uwagę zwraca przede wszystkim dalszy znaczący spadek średniej ceny mieszkań sprzedanych. W samym grudniu zmniejszyła się ona w kraju średnio o 5,3%. Największe spadki odnotowano we Wrocławiu (7,5%) oraz w aglomeracji trójmiejskiej (6,9%). Tempo sprzedaży w grudniu było niewielkie, natomiast nabywców znajdowały tylko pojedyncze, najkorzystniej wycenione mieszkania.

W rezultacie średnia cena mieszkań sprzedanych w głównych miastach była w grudniu aż o 14% niższa od ceny dostępnej oferty (w listopadzie różnica ta wynosiła 7,3%). Największe różnice przekraczające 10% występowały w aglomeracji warszawskiej oraz we Wrocławiu.

Wzrosła też różnica pomiędzy nowymi a sprzedanymi mieszkaniami. W listopadzie wynosiła ona w głównych miastach średnio 1%, natomiast w grudniu już 7,2%. W Warszawie i Łodzi wskaźnik ten ukształtował się na poziomie 17,4%, natomiast w Katowicach wyniósł nawet 22,3%.

Średnia cena nowej oferty, która od czerwca znajdowała się w trendzie spadkowym, w grudniu praktycznie się nie zmieniła. Na rynek trafia obecnie bardzo niewiele nowych inwestycji, natomiast projekty z segmentu popularnego praktycznie się nie pojawiają. Największy wzrost tej ceny odnotowano w Warszawie (10%), co wynikało z wprowadzenia do sprzedaży pojedynczych inwestycji o podwyższonym standardzie. Również we Wrocławiu deweloperzy próbują sprzedawać drogo wycenioną ofertę, której cena w porównaniu do listopada wzrosła o prawie 5%. Wprowadzanie niższych cen w przypadku nowych ofert stosowane jest przede wszystkim w Łodzi i w Poznaniu.

SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM GRUDZIEŃ 2008

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań wchodzących na rynek	cena nowych mieszkań /cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	6 338	5 731	7 008	22,3%	-9,6%
Kraków	7 777	7 178	6 660	-7,2%	-7,7%
Łódź	6 095	5 550	6 513	17,4%	-8,9%
Poznań	7 978	7 327	7 227	-1,4%	-8,2%
Gdańsk	6 429	5 802	6 595	13,7%	-9,8%
Warszawa	9 380	8 189	9 611	17,4%	-12,7%
Wrocław	8 143	6 951	8 123	16,9%	-14,6%
Szczecin	5 981	5 788	6 275	8,4%	-3,2%
aglomeracja warszawska	8 751	7 367	8 335	13,1%	-15,8%
aglomeracja trójmiejska	6 248	5 684	6 231	9,6%	-9,0%
aglomeracja śląska	5 406	5 494	6 248	13,7%	1,6%
średnia dla ośmiu aglomeracji	8 079	6 945	7 445	7,2%	-14,0%

Podsumowując należy stwierdzić, że ceny mieszkań w głównych miastach wyraźnie spadały, a w grudniu tendencja ta wyraźnie się nasiliła. Warto również podkreślić fakt, że ze względu na wysyp promocji oraz dużą skłonność deweloperów do negocjacji, rzeczywiste ceny po jakich można było nabyć mieszkanie, były średnio o 8% niższe od ofertowych; umiętni negocjatorzy mogli uzyskać upusty przekraczające nawet 10%. Wysokie obniżki utrzymają się jeszcze na początku 2009 r., widoczne będzie natomiast stopniowe odchodzenie deweloperów od udzielania tak znaczących

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań wchodzących na rynek	zmiana ceny oferty mieszkań grudzień /listopad	zmiana ceny mieszkań sprzedanych grudzień /listopad	zmiana ceny mieszkań wchodzących na rynek grudzień /listopad
Katowice	6 338	5 731	7 008	-8,15%	-4,13%	0,85%
Kraków	7 777	7 178	6 660	6,37%	-2,43%	-1,62%
Łódź	6 095	5 550	6 513	0,24%	-1,75%	-15,90%
Poznań	7 978	7 327	7 227	-3,25%	-5,75%	-6,77%
Gdańsk	6 429	5 802	6 595	-2,13%	-5,38%	-1,47%
Warszawa	9 380	8 189	9 611	1,64%	-4,00%	10,08%
Wrocław	8 143	6 951	8 123	8,68%	-7,46%	4,89%
Szczecin	5 981	5 788	6 275	-2,76%	-2,48%	-4,21%
aglomeracja warszawska	8 751	7 367	8 335	1,86%	-4,61%	1,61%
aglomeracja trójmiejska	6 248	5 684	6 231	-3,85%	-6,93%	-3,53%
aglomeracja śląska	5 406	5 494	6 248	-15,79%	-5,99%	-2,05%
średnia dla ośmiu aglomeracji	8 079	6 945	7 445	2,10%	-5,28%	0,53%

rabatów. Obserwowane obecnie ograniczenie liczby nowych projektów wprowadzanych na rynek i wstrzymanie większości inwestycji planowanych na 2009 r. sprawia, że dostępna oferta jest w coraz mniejszym stopniu zasilana przez nowe inwestycje. W połączeniu z powolną ale systematyczną sprzedażą najbardziej atrakcyjnych mieszkań w dostępnych projektach, mamy do czynienia ze stopniowym spadkiem dostępnej podaży.

Dla osób, które planują nabycie nowego mieszkania, I kwartał 2009 r. będzie dobrym momentem na wybór spośród jeszcze szerokiej oferty i skorzystanie z ostatnich tak wysokich upustów cenowych. Kolejne okresy będą charakteryzować się wzrostem płynności sprzedaży (kurcząca się oferta mieszkań oraz poprawa warunków finansowania) – proces ten rozpocznie się już w połowie roku 2009.