redNet CONSULTING

# Rynek mieszkaniowy w Polsce

## Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl

SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

**KWIECIEŃ 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:* lenovo shop

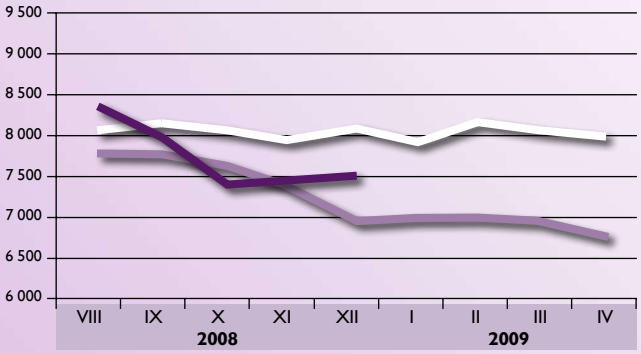

Wszelkie dane i materiały zawarte na stronie internetowej redNet Consulting chronione są prawem autorskim. Wykorzystanie do publikacji (w całości lub w części) danych i materiałów zamieszczonych na stronie wymaga wcześniejszej zgody redNet Consulting. Rozpowszechnianie i wykorzystywanie danych oraz materiałów 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 jakiekolwiek straty spowodowane stosowaniem tych materiałów czy danych.

# Rynek mieszkaniowy

## KWIECIEŃ 2009

Kwiecień był kolejnym po marcu miesiącem, w którym utrzymywała się zdecydowanie większe niż na początku roku skłonność do poszukiwania i nabywania mieszkań. Większe ożywienie popytu jest w dalszym ciągu powstrzymywane przez małą dostępność kredytów mieszkaniowych. Wpływ na większe zainteresowanie ze strony nabywców ma natomiast znaczna poprawa dostępności mieszkań spełniających warunki programu „Rodzina na Swoim" (od II kwartału obowiązują wyższe wskaźniki cen mkw. mieszkań, których nabywcy mogą skorzystać z programu). Wzrost limitów cenowych ma pozytywny wpływ zarówno na sytuację klientów jak i deweloperów. Potencjalni nabywcy chcący uzyskać dopłaty do kredytu mogą wybierać spośród szerszego wachlarza mieszkań i to nie tylko tych zlokalizowanych na peryferiach miast, ale również znajdujących się w bardziej centralnych dzielnicach. Deweloperzy chcąc uatrakcyjnić swoją ofertę i przyciągnąć klientów dużą liczbą mieszkań upoważniających do skorzystania z rządowego programu nie będą już zmuszeni do wprowadzania tak dużych obniżek cen jak to było jeszcze w I kwartale b.r. Jest to dobry sygnał szczególnie z punktu widzenia płynności sprzedaży na rynku mieszkaniowym w głównych miastach.

W kwietniu nabywcy skupili się przede wszystkim na poszukiwaniu okazji rynkowych. Jeszcze w pierwszym kwartale prawie wszyscy deweloperzy działający na rynkach głównych miast byli skłonni do negocjacji i znacznych obniżek cen. Widoczne szczególnie na przełomie I i II kwartału ożywienie sprzedaży sprawia, że deweloperzy coraz mniej chętnie udzielają tak dużych jak do tej pory rabatów cenowych. W przekazach marketingowych często pojawiają się wprawdzie bardzo niskie jak na dany projekt ceny, za które można nabyć mieszkanie, zwykle dotyczą one jednak tylko kilku najmniej atrakcyjnych lokali, pozostałe są natomiast często wyceniane na dotychczasowym poziomie.




ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA
W OŚMIU GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI
ŹRÓDŁO: tabelaofert.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

redNet CONSULTING

# SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM
## KWIECIEŃ 2009

Nabywcy, świadomi tego, że prawdziwych okazji cenowych nie ma aż tak wiele, starają się skorzystać z dostępnych jeszcze promocji i dokonują zakupu przede wszystkim najtaniej wycenionych mieszkań, co przełożyło się na widoczny w kwietniu nieznaczny spadek ceny mieszkań sprzedanych w porównaniu do marca. Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

| miasto | cena oferty mieszkań | cena mieszkań sprzedanych | cena mieszkań sprzedanych /cena oferty |
|---|---|---|---|
| Katowice | 5 417 | 5 559 | 2,6% |
| Kraków | 7 311 | 6 549 | -10,4% |
| Łódź | 5 711 | 5 032 | -11,9% |
| Poznań | 7 742 | 6 775 | -12,5% |
| Gdańsk | 6 027 | 5 713 | -5,2% |
| Warszawa | 9 503 | 7 964 | -16,2% |
| Wrocław | 7 577 | 6 362 | -16,0% |
| Szczecin | 5 315 | 5 487 | 3,2% |
| aglomeracja warszawska | 8 798 | 7 374 | -16,2% |
| aglomeracja trójmiejska | 6 026 | 5 543 | -8,0% |
| aglomeracja śląska | 4 826 | 5 092 | 5,5% |
| średnia dla ośmiu aglomeracji | 7 991 | 6 796 | -15,0% |

Średnia cena oferty mieszkań w ośmiu monitorowanych aglomeracjach ukształtowała się w kwietniu na poziomie 7 991 PLN/mkw., przy czym zamyka się ona w granicach od zaledwie 5 315 PLN/mkw. w Szczecinie do 9 503 PLN/mkw. w Warszawie. Różnica pomiędzy ceną mieszkań sprzedanych a średnią ceną całej oferty wyniosła w tym miesiącu -15,0% i była nieznacznie wyższa niż w marcu. Świadczy to o mniejszej skłonności deweloperów do stosowania obniżek wynikających z niskiego poziomu cen akceptowanych przez nabywców. Największe rozbieżności pomiędzy średnią ceną całej dostępnej oferty mieszkań a ceną mieszkań sprzedanych występują podobnie jak w marcu w Warszawie (-16,2%), a także we Wrocławiu (-16,0%). Do znacznego zawężenia rynku doszło natomiast w Krakowie, gdzie jeszcze w marcu różnica pomiędzy średnimi cenami wynosiła 15%, natomiast w kwietniu spadła już do 10% (działający w tym mieście deweloperzy zaczęli bardziej dopasowywać ofertę do oczekiwań nabywców). W Katowicach i Szczecinie mieszkania sprzedają się natomiast po cenach zbliżonych do średniej całej oferty, wolumen transakcji zawieranych na tych rynkach jest jednak stosunkowo niewielki.

Średnia cena mieszkań sprzedanych w ośmiu głównych aglomeracjach wyniosła w kwietniu 6 796 PLN/mkw. i była o 1,9% niższa niż w ubiegłym miesiącu. Największe spadki odnotowano we Wrocławiu i Poznaniu, nawet w tych miastach cena akceptowana przez nabywców była o mniej niż 3% niższa w porównaniu do marca. Widoczne jest więc wyraźne wyhamowanie spadków, które w ubiegłym miesiącu sięgały jeszcze poziomu 6%. W kwietniu cena mieszkań sprzedanych w Warszawie praktycznie nie uległa zmianie, stabilizacja była widoczna również w Gdańsku, natomiast w Katowicach i całej aglomeracji śląskiej cena nawet nieznacznie wzrosła (w ubiegłym miesiącu na tym rynku odnotowano spadki).

| miasto | cena oferty mieszkań | cena mieszkań sprzedanych | zmiana ceny oferty mieszkań kwiecień/marzec | zmiana ceny mieszkań sprzedanych kwiecień/marzec |
|---|---|---|---|---|
| Katowice | 5 417 | 5 559 | -4,4% | 2,1% |
| Kraków | 7 311 | 6 549 | -6,8% | -1,8% |
| Łódź | 5 711 | 5 032 | 0,6% | 2,1% |
| Poznań | 7 742 | 6 775 | -0,4% | -2,2% |
| Gdańsk | 6 027 | 5 713 | -0,3% | -1,1% |
| Warszawa | 9 503 | 7 964 | 0,0% | -0,4% |
| Wrocław | 7 577 | 6 362 | 1,1% | -2,7% |
| Szczecin | 5 315 | 5 487 | 3,5% | -1,7% |
| aglomeracja warszawska | 8 798 | 7 374 | 0,2% | -1,2% |
| aglomeracja trójmiejska | 6 026 | 5 543 | -3,1% | -4,2% |
| aglomeracja śląska | 4 826 | 5 092 | -1,0% | 2,9% |
| średnia dla ośmiu aglomeracji | 7 991 | 6 796 | -1,1% | -1,9% |

W kwietniu, podobnie jak miesiąc wcześniej utrzymał się również bardzo niewielki spadek średniej ceny ofertowej na poziomie około 1%. Zmiana ta wynikała przede wszystkim z dostosowywania oferty deweloperów w Krakowie, Katowicach i Trójmieście, gdzie obniżka sięgała poziomu 3-7%. W pozostałych miastach zmiany były natomiast znikome i oscylowały wokół zera. W Szczecinie, w którym w marcu średnia cena oferty spadła aż o 13%, w kwietniu doszło natomiast do niewielkiego odbicia.

W kwietniu ruch na rynku mieszkaniowym utrzymał się na poziomie zbliżonym do tego obserwowanego w marcu. Potwierdzają to również deweloperzy, którzy wskazują na zwiększający się ruch w biurach sprzedaży. Kupujących jest w dalszym ciągu mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku, ale można wnioskować, że najgorszy okres pod względem tempa sprzedaży mieszkań mamy już za sobą.

W ostatnich miesiącach większość deweloperów zareagowało na korektę na rynku nieruchomości w podobny sposób, tzn. wstrzymując prawie wszystkie planowane wcześniej projekty. Obecnie zaczynają się natomiast pojawiać pierwsze firmy, które twierdzą, że jeśli sprzedaż utrzyma się na obecnym poziomie, co jest wysoce prawdopodobne, w przyszłym roku może im zabraknąć mieszkań do zaoferowania. Niektórzy, choć mają jeszcze sporo niesprzedanych lokali, już niedługo nie będą w stanie zaoferować pełnej gamy mieszkań, bo zaczyna im brakować np. poszukiwanych obecnie małych lokali.