



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

CZERWIEC 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 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 Czerwiec 2010 r.

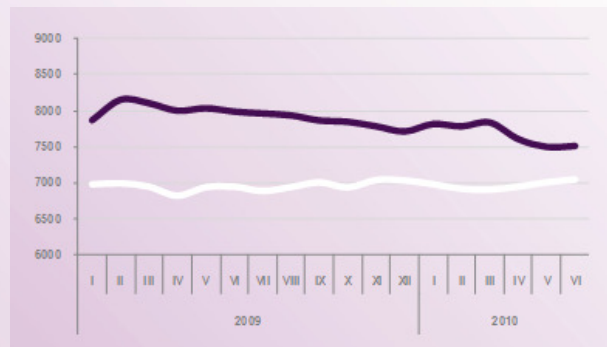
Półmetek roku 2010. Weryfikacja oczekiwań, nadziei lub obaw. Oczywiście dwie strony rynku mają oczekiwania przeciwstawne, ale – jak się okazuje – jest możliwe aby pomimo rozbieżnych interesów stron, te stanowiska zbliżyły się. I taki właśnie proces mieliśmy okazję obserwować w pierwszej połowie 2010 roku. W zasadzie przez całe 6 miesięcy wskaźniki 'średnia cena całej oferty' oraz 'średnia cena mieszkań sprzedanych' zmniejszały różnicę jaka je dzieliła, w szczególności po pierwszym kwartale 2009 roku, w którym oczekiwania nabywców i sprzedających mieszkania rozmięły się zasadniczo.

Szczęśliwie, możemy stwierdzić, iż wnioski powzięte w tym okresie, były trafione. Obserwowaliśmy bowiem poluznienie polityki kredytowej polskich banków – i to jeszcze w 2009 roku; jednocześnie niewiele było nowych projektów, przez co trudno było spodziewać się nadpodaży mieszkań. Rosnący w siłę popyt oddalał prognozy o spadkach cen. A jednak, był pewien powód aby średnia cena ulegała zmianom, pomimo iż konkretne oferty deweloperów wcale nie taniały. Okazało się, że jak zwykle zadziałał sprawny mechanizm rynkowy, który wyrównuje wszelkie rozbieżności. Oczywiście sprawny – na miarę rynku deweloperskiego – na którym cykl inwestycyjny trwa stosunkowo długo. Otóż mimo tego, że konkretne oferty sprzedaży nie taniały, średnia cena wszystkich ofert – obniżyła się. Jest to wynikiem prób dopasowania się deweloperów do rynku; zmienił się bowiem popyt – w sytuacji gdy wychodzimy z kryzysu, mamy słabszą sytuację gospodarczą, nabywcy nie szukają luksusu; powrócili do zaspokajania potrzeby posiadania dachu nad głową – a tą rolę z powodzeniem spełnia także budownictwo popularne.

I właśnie w związku z tym, że deweloperzy zaczęli masowo rozpoczynać inwestycje z segmentu tańszego, średnia cena wszystkich ofert zmieniła się na korzyść klienta. Należy pamiętać, że producenci mieszkań zostali mocno wsparci w swoich wysiłkach przez obniżkę kosztów budowy, co de facto również było efektem kryzysu – choć tym bardziej pozytywnym.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach Polski ukształtowała się na koniec czerwca 2010 na poziomie 7 509 PLN/mkw. i była o 0,2% wyższa niż na koniec maja 2010. Silna tendencja spadkowa, wynikająca z rosnącego udziału tańszych inwestycji, z którą mamy do czynienia od marca, zatrzymała się w przypadku średniej ceny na majowym poziomie. Jednocześnie nie zatrzymuje się rosnąca średnia cena mieszkań sprzedanych.

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

Delikatny, choć systematyczny wzrost akceptowanych cen przez klientów daje poczucie zbliżającej się równowagi rynkowej. W czerwcu średnia cena mieszkań sprzedanych dla największych miast Polski zwiększyła się o 0,6%. Ruchy obu wskaźników uwydatniają zamykanie się 'nożyc' cenowych na naszym rynku.

Skupiając się na rynkach poszczególnych miast, wciąż zauważyć możemy różne odcienie tego samego zjawiska. W każdym z największych miast Polski sprzedają się tańsze mieszkania niż wskazuje średnia cena całej oferty. Rozpiętość tej różnicy jest dość duża, choć w całym kraju to średnio już tylko -6,3%; to coraz lepszy wynik. Najbardziej zrównoważonym rynkiem jest Warszawa (-2,5%), najbardziej rozmiągającym się – Gdańsk (-16,0%), który przoduje pod tym względem już dość długo; na uwagę zasługuje Poznań, gdzie sprzedawały się mieszkania droższe niż średnia oferta a obecnie jest odwrotnie i to dość mocno (-7,1%). Powodem jest powrót do szerszych zakupów w segmencie niższym.

Wszystkie te dane są o tyle bardziej wiarygodne, że płynność sprzedaży mieszkań w pierwszym półroczu 2010. była co najmniej satysfakcjonująca. Pozytywnym wnioskiem jest duża efektywność rynku, szczególnie w stolicy – co przejawia się najlepszym dopasowaniem popytu i podaży. Jednak pozostałe miasta również wykazują tendencje do poprawy w odniesieniu do gorszego okresu, czyli poprzedzającego półrocza.

**SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM
CZERWIEC 2010**

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

Miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	5418	5128	-5,4%
Kraków	7479	6654	-11,0%
Łódź	5420	5156	-4,9%
Poznań	6711	6232	-7,1%
Gdańsk	7210	6056	-16,0%
Warszawa	8633	8415	-2,5%
Wrocław	8238	7193	-12,7%
aglomeracja warszawska	8023	7830	-2,4%
aglomeracja trójmiejska	6838	5713	-16,5%
aglomeracja śląska	4980	5014	0,7%
średnia dla 7 aglomeracji	7509	7039	-6,3%

Średnia cena oferty mieszkań w Polsce zmienia się jak zwykle w nieco innym tempie na poszczególnych rynkach, choć coraz bardziej jest zauważalny wspólny kierunek. W większości miast zmiana jest pozytywna (od 0,0% do 4,1% w porównaniu do maja), jedynie w Katowicach i Wrocławiu zanotowano delikatną korektę, lecz jest to jedynie -0,5% dla pierwszego miasta oraz -0,6% dla drugiego. Pokazuje to zatem utrzymywanie się z delikatnym wzrostem średniej oferty na rynku – proces spadku ceny wynikający z większego zasięgu segmentu popularnego, został wstrzymany. Nieco bardziej zdecydowane i zróżnicowane ruchy widoczne są po stronie średniej ceny mieszkań sprzedanych. Są bowiem miasta, w których akceptacja wyższych cen jest bardziej widoczna, jak np. Gdańsk (+3,3% czerwiec/maj) czy Warszawa (+1,3%), lecz są również rynki gdzie średnio kupiono mieszkania tańsze niż w maju, np. Poznań (-5,9%) czy Wrocław (-4,7%); coraz szerszy dostęp do mieszkań tanich pozwala na dokonywanie takich wyborów w ramach istniejących potrzeb.

Na podsumowanie półrocza oraz prognozę na kolejny okres, składają się całkiem optymistyczne elementy. Pierwsze sześć miesięcy to czas stabilnej sprzedaży na stosunkowo wysokim poziomie (jeśli porównujemy się do roku 2009); słowo 'stabilizacja' zastąpiło zbyt często powtarzany 'kryzys' i wszyscy uczestnicy rynku spoglądają bardziej optymistycznie na przyszłość. A to najlepiej wróży.

Widać to po względnie wysokim wolumenie zakupów, które to zakupy wynikają przecież z podjętych decyzji o wydaniu gotówki lub zaciągnięciu kredytu. Widać to również po stronie podaży, gdzie powstające inwestycje wchodzi na rynek w sposób wielce przemyślany, przygotowane pod klienta i wielkościowo (w każdym rozumieniu) odpowiadające aktualnym potrzebom rynku.

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

Po takim opisie możemy stwierdzić, że rynek nabiera charakteru fundamentalnego i nie grożą nam drastyczne wahnięcia w jednym czy drugim kierunku. Popyt jest kreowany przez dostęp do finansowania, który (nawet pomimo nowej rekomendacji) będzie stabilny – co więcej, konkurencja na rynku kredytów hipotecznych wzrasta i co chwilę obserwujemy atrakcyjne oferty czy promocje. Podaż z kolei bardzo dobrze przygotowuje kolejne oferty. Jest również zabezpieczonych bardzo wiele terenów inwestycyjnych, które w każdej chwili mogą wejść na rynek, gdy zauważona zostanie jakakolwiek luka.

Dlatego, jeśli chodzi o ceny, w drugim półroczu nie spodziewamy się znaczących zmian, zarówno w górę jak i w dół. Z pewnością deweloperzy nie będą obniżać cen już sprzedawanych inwestycji. Średnia cena, jeśli ulegnie obniżeniu, to tylko dlatego, że postąpić może proces wprowadzania na rynek większej liczby tanich mieszkań w segmencie popularnym niż tych z segmentu wyższego, podnoszącego średnie wskaźniki. Wielkość sprzedaży drugiego półrocza spodziewana jest na podobnym poziomie co w pierwszym, z możliwym wzrostem.