



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

SIERPIEŃ 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 Sierpień 2010 r.

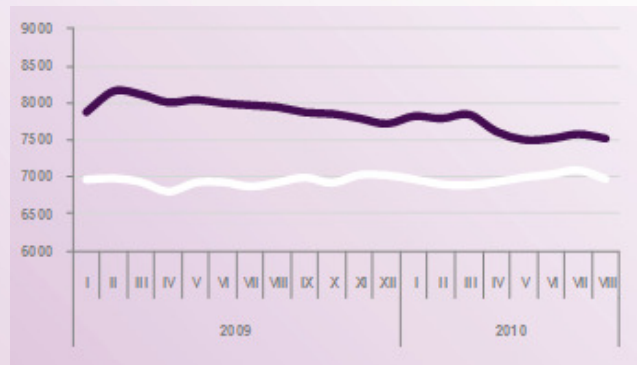
Koniec sierpnia to moment przełomu pomiędzy wakacyjnym wypoczynkiem a nowym rokiem szkolnym, powrotem do pracy i codziennej aktywności. Nie omija to również rynku mieszkaniowego, na którym sezon jesienny jest najlepszym okresem sprzedaży w skali całego roku. Tymczasem drugi miesiąc wakacji wniósł pewne zamieszanie we wskaźnikach obrazujących rynek pod względem cen. Otóż, wbrew trendowi utrzymującemu się już kilka miesięcy, obniżeniu uległa średnia cena mieszkań sprzedanych, która jest wskaźnikiem cenowym najlepiej obrazującym rzeczywistość rynkową. Ponad półtoraprocentowa obniżka wynika z faktu, iż kupujący wybitnie skupili swoją uwagę na mieszkaniach tańszych – średnia w Polsce na poziomie 6 975 PLN/mkw. to powrót do stanu z maja bieżącego roku.

Wśród transakcji dominują lokale z inwestycji najbardziej dostępnych cenowo – zarówno pod względem ceny metra kwadratowego, jak i ceny całkowitej mieszkania. Dodatkowo, wybierane są te mieszkania, które są najtańsze w ramach wybranej inwestycji. Warto podkreślić, że sierpień okazał się pod względem sprzedaży miesiącem znacznie lepszym od poprzedniego. W biurach sprzedaży deweloperów tłumaczone jest to na różne sposoby – od trwających upałów w lipcu po kontynuację zwykłej reguły, która mówi że zawsze jeden z miesięcy wakacyjnych jest wyraźnie silniejszy od drugiego. Nałożyła się na to także silniejsza konkurencja banków na rynku kredytów hipotecznych, ułatwiająca sfinansowanie zakupu nieruchomości.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach Polski ukształtowała się na koniec sierpnia 2010 na poziomie 7 512 PLN/mkw. i była o 0,8% niższa niż na koniec lipca 2010. Tym razem wyraźniej na wskaźniki wpłynęła spora liczba inwestycji wprowadzonych do sprzedaży, z wyraźnie niższą ceną od dotychczas dostępnej oferty.

Pomimo tego, różnica pomiędzy średnią ceną mieszkań sprzedanych a średnią ceną oferty, utrzymuje się nadal na relatywnie niskim poziomie -7,1%. Różnica pomiędzy wskaźnikami cenowymi jest wyższa niż w poprzednich miesiącach, pomimo tego że zdecydowana większość nowych inwestycji, które są wprowadzane na rynek, to projekty tanie, z segmentu popularnego. Ciągłe zatem podaż próbuje wyjść naprzeciw zapotrzebowaniu i stara się dopasować do popytu. To zjawisko wpłynie będzie na dalsze obniżanie, a co najmniej utrzymanie obecnego poziomu cenowego średniej oferty. Tymczasem cena mieszkań sprzedanych zapewne nadal będzie oscylować na poziomie 7 000 PLN/mkw. w skali całego kraju. Dopiero spodziewane przyspieszenie tempa sprzedaży w czasie jesiennej fali zakupów może przyczynić się do jej wzrostu.

ŚREDNIA CENA MIESZKANIA W SIEDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH



Źródło: redNet Consulting na podstawie danych z serwisu tabelaufert.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

Porównując średnie ceny lokali, które zostały sprzedane ze średnią ceną oferty w poszczególnych miastach, można zaobserwować, że największe dysproporcje cenowe utrzymują się w Gdańsku i całej aglomeracji trójmiejskiej. Sprzedają się tu mieszkania średnio o ponad 15% tańsze od lokali dostępnych w ofercie. Wynika to po części ze specyfiki rynku trójmiejskiego, gdzie znaczną część oferty stanowią drogie mieszkania i apartamenty położone na obszarach nadmorskich, podczas gdy większość transakcji przypada na tańsze lokale na obrzeżach miasta (przede wszystkim na Chełmie z dzielnicą Gdańsk Południe). Z dwucyfrową różnicą pomiędzy poziomem cenowym mieszkań sprzedanych oraz całej oferty mamy także do czynienia w Krakowie, gdzie kupowane są mieszkania o ponad 12% tańsze od dostępnych na rynku. Na rynkach mieszkaniowych w pozostałych miastach wskaźniki cenowe są bardziej wyrównane: we Wrocławiu sprzedają się mieszkania o około 9% tańsze od średniej oferty, w Warszawie i Poznaniu różnica ta kształtuje się na poziomie około 6%. Jeszcze mniejsze dysproporcje odnotowano w sierpniu w Łodzi (około 4%) i Katowicach (niecałe 3%), są to jednak rynki charakteryzujące się najmniejszą płynnością sprzedaży, gdzie deweloperzy zmuszeni są w jak największym stopniu dostosować swoją ofertę do oczekiwań nabywców, aby móc osiągnąć satysfakcjonujące tempo sprzedaży.

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

Miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	5422	5265	-2,9%
Kraków	7712	6765	-12,3%
Łódź	5411	5187	-4,1%
Poznań	6611	6216	-6,0%
Gdańsk	7116	6048	-15,0%
Warszawa	8577	8076	-5,8%
Wrocław	7636	6956	-8,9%
aglomeracja warszawska	8076	7672	-5,0%
aglomeracja trójmiejska	6800	5700	-16,2%
aglomeracja śląska	4952	4983	0,6%
średnia dla 7 aglomeracji	7512	6975	-7,1%

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

W sierpniu praktycznie na każdym rynku (za wyjątkiem Krakowa) zaobserwowano spadek ceny dostępnej oferty. Taka sytuacja wynikała z liczniejszego wprowadzania do sprzedaży przez deweloperów nowych projektów mieszkaniowych, bardzo często wycenionych poniżej średniego poziomu oferty. Zjawisko to było szczególnie widoczne we Wrocławiu, gdzie rozpoczęto sprzedaż mieszkań w czterech dużych inwestycjach o cenach odbiegających in minus od lokali dotychczasowo dostępnych na rynku. Zaowocowało to spadkiem wskaźnika cenowego oferty o ponad 9%. Na pozostałych rynkach zmiana średniej ceny oferty była zdecydowanie mniejsza (poniżej 1%), jedynie w Gdańsku i całej aglomeracji trójmiejskiej sięgała prawie 3%. Jedynym miastem, gdzie zaobserwowano wzrost wskaźnika cenowego oferty mieszkań w sierpniu był Kraków, jednak i tu zmiana była nieznaczna (o 0,6%).

W odniesieniu do ceny mieszkań sprzedanych w skali całego kraju obserwowaliśmy spadek tego wskaźnika o około 1,7%. Spośród poszczególnych rynków większe obniżki ceny mieszkań sprzedanych odnotowano tylko we Wrocławiu i aglomeracji trójmiejskiej. W Gdańsku w minionym miesiącu kupowano lokale o 1,6% tańsze niż przed miesiącem, w Warszawie różnica ta wynosiła 1,2%. W pozostałych miastach zmiany ceny mieszkań sprzedanych w stosunku do lipca nie przekraczały 1%.

W Krakowie, Łodzi i aglomeracji śląskiej wskaźnik cenowy mieszkań sprzedanych praktycznie nie uległ zmianie, a w Katowicach odnotowano jego nieznaczny wzrost (o 0,4%). W nadchodzących miesiącach oczekiwane jest jesienne ożywienie sprzedaży. Dodatkowo wspierane ono będzie poprzez proces liczniejszego rozpoczynania sprzedaży nowych inwestycji, których wprowadzenie na rynek planowane jest we wrześniu i październiku. Szeroka oferta zarówno mieszkań gotowych jak i tych znajdujących się na wcześniejszym etapie realizacji daje potencjalnym nabywcom większe możliwości wyboru. Jest to szczególnie istotne w związku ze specyfiką projektów wprowadzanych do sprzedaży po kryzysie.

Deweloperzy rozpoczynają obecnie więcej tańszych projektów, uplasowanych w segmencie popularnym, oferujących mniejsze metrażowo mieszkania – poszukiwane przez szerokie grono nabywców. Dostosowana do oczekiwań rynku struktura lokali w tych inwestycjach oraz ich atrakcyjna cena sprawia, że coraz większą część nabywców jest w stanie zaakceptować wyższe ryzyko związane z zakupem mieszkania na etapie tzw. „dziury w ziemi” oraz długi okres oczekiwania na jego ukończenie pod warunkiem, że wybrane mieszkanie i jego końcowa cena są bardziej atrakcyjne od oferty w inwestycjach bardziej zaawansowanych pod względem realizacji.