



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM
STYCZEŃ 2009

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

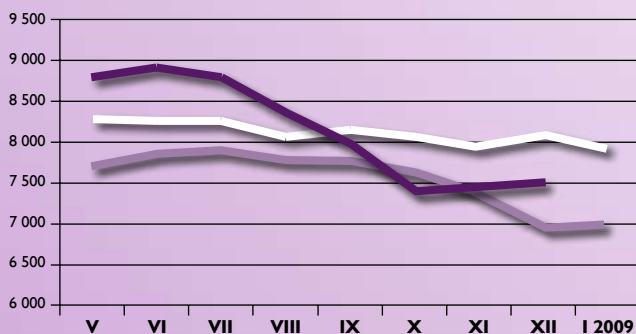
partner technologiczny: 

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.

Realna cena

STYCZEŃ 2009

na rynku mieszkaniowym



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

Pomimo, że wykresy cenowe są bardziej wygładzone niż w czasie hossy, rynek mieszkaniowy zmienia się bardzo żywiołowo. W związku z niską płynnością sprzedaży w ostatnich dwóch miesiącach, deweloperzy wyraźnie wychodzą naprzeciw oczekiwaniom nabywców. Dokonują tego poprzez liczne promocje i rabaty, skłaniając kupujących do podjęcia decyzji o kupnie. Zatem oprócz średnich cen obliczanych na podstawie oficjalnych ofert, musimy mieć świadomość cen realnych, będących wynikiem rabatów, promocji i negocjacji. Od średniej ceny ofertowej można dziś uzyskać upust na przeciętnym poziomie około 10%. Zapewne dzięki temu deweloperzy zgłaszają pewne ożywienie na rynku, przejawiające się delikatnym wzrostem zainteresowania. Mówimy tu jednak o wzroście zainteresowania w porównaniu do grudnia, gdy mieszkania nie sprzedawały się prawie w ogóle.

Jeśli chodzi o największe polskie miasta, w styczniu mieliśmy do czynienia ze zbliżeniem się średniej ceny mieszkań oraz ceny mieszkań sprzedanych. Średnia cena w styczniu dla 8 największych aglomeracji to 7 808 PLN wobec 8 079 PLN w grudniu. Oznacza to ponad trzyprocentowy spadek.

Wykres średnich cen dobrze obrazuje aktualną sytuację na rynku. W styczniu widać bowiem stabilizację ceny mieszkań sprzedanych przy jednoczesnym spadku cen ofertowych. Pokazuje to w jaki sposób rynek dąży do równowagi. Mieszkania sprzedają się w takiej samej cenie jak w grudniu, natomiast deweloperzy obniżają swoje oferty. Dlatego też słuszną była teza mówiąca o stabilizacji cen – odnosząc się do realnej ceny (mieszkań które się sprzedają, przy uwzględnieniu obniżek), ceny nie będą już spadać. Będzie natomiast postępować zbliżenie się średniej ceny ofert z ceną faktycznie sprzedawanych mieszkań. W ten sposób rynek będzie dążył do równowagi.

SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM STYCZEŃ 2009

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	6 348	5 864	-7,6%
Kraków	7 822	6 963	-11,0%
Łódź	6 038	5 530	-8,4%
Poznań	7 534	7 520	-0,2%
Gdańsk	6 293	5 600	-11,0%
Warszawa	9 098	8 058	-11,4%
Wrocław	7 889	6 593	-16,4%
Szczecin	5 805	5 887	1,4%
aglomeracja warszawska	8 440	7 622	-9,7%
aglomeracja trójmiejska	6 330	5 735	-9,4%
aglomeracja śląska	5 373	5 485	2,1%
średnia dla ośmiu aglomeracji	7 808	6 952	-11,0%

Jednocześnie od początku br. wstrzymujemy publikację średniej ceny nowych mieszkań. Wynika to z faktu, iż na początku 2009 roku weszło na rynek bardzo niewiele nowych projektów. Jest to zgodne z naszymi wcześniejszymi przewidywaniami mówiącymi o drastycznym wstrzymaniu nowej podaży w 2009 roku. Jest to jeden również jeden z argumentów potwierdzających tezę, że I kwartał 2009 to dobry czas na kupno mieszkania od dewelopera, kiedy to można uzyskać rabat i wybierać spośród jeszcze szerokiej dostępnej oferty.

Aktualnie najniższą średnią cenę notujemy w aglomeracji śląskiej (5 373 PLN/m²), natomiast najwyższą – tradycyjnie – w Warszawie (9 098 PLN/m²). Różnica pomiędzy ceną mieszkań sprzedanych a średnią ceną wszystkich mieszkań stanowiła w styczniu -11% w porównaniu do -14% w grudniu. Największe różnice to w dalszym ciągu Wrocław i Warszawa (odpowiednio -16,4% i -11,4%), jednak bardzo duże rozbieżności widać również w Krakowie i Gdańsku (po -11%). W Poznaniu i Szczecinie sprzedają się takie same mieszkania, jakie są w ofercie.

Jeśli chodzi o zmiany cen w stosunku do grudnia, możemy jasno stwierdzić że trend spadkowy jest kontynuowany. Średnia cena oferty spadła we wszystkich miastach oprócz Katowic i Krakowa. W tych dwóch miastach wzrost ceny (o 0,2% i 0,6%) jest spowodowany nie tyle podwyżką cen przez deweloperów, ile wyprzedają tańszych mieszkań, co powoduje podniesienie średniej ceny. Największe spadki dotknęły Poznań, Warszawę i Wrocław. Natomiast sprzedawały się mieszkania tańsze jeszcze o 5% niż w grudniu (Wrocław) czy 3,5% (Gdańsk).

Aktualnie mamy dobry czas na kupowanie mieszkań. Wynika to głównie z tego, że można wybierać spośród szerokiej oferty, często mieszkań oddanych do użytku. Dzięki temu istnieje możliwość kupna mieszkania gotowego, do wprowadzenia. Może to być dobrą zachętą dla osób, które dziś zastanawiają się nad kupnem lecz nie chcą podejmować ryzyka ewentualnej upadłości dewelopera. Dodatkową zachętą może być system rabatów i obniżek, umożliwiających zakup po atrakcyjnych cenach. Mając świadomość ograniczonej nowej podaży przy wciąż istniejącym deficycie mieszkań, osoby kupujące mieszkanie w tych okolicznościach mogą mieć poczucie właściwie podjętej decyzji. Szczególnie, że szeroki wybór – niemożliwy jeszcze rok wcześniej – pozwala na spokojny wybór i znalezienie wymarzonego lokum.

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	zmiana ceny oferty mieszkań styczeń/grudzień	zmiana ceny mieszkań sprzedanych styczeń/grudzień
Katowice	6 348	5 864	0,2%	2,3%
Kraków	7 822	6 963	0,6%	-3,0%
Łódź	6 038	5 530	-0,9%	-0,4%
Poznań	7 534	7 520	-5,6%	2,6%
Gdańsk	6 293	5 600	-2,1%	-3,5%
Warszawa	9 098	8 058	-3,0%	-1,6%
Wrocław	7 889	6 593	-3,1%	-5,2%
Szczecin	5 805	5 887	-2,9%	1,7%
aglomeracja warszawska	8 440	7 622	-3,6%	3,5%
aglomeracja trójmiejska	6 330	5 735	1,3%	0,9%
aglomeracja śląska	5 373	5 485	-0,6%	-0,2%
średnia dla ośmiu aglomeracji	7 808	6 952	-3,4%	0,1%