



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofer.t.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

WRZESIEŃ 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



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.

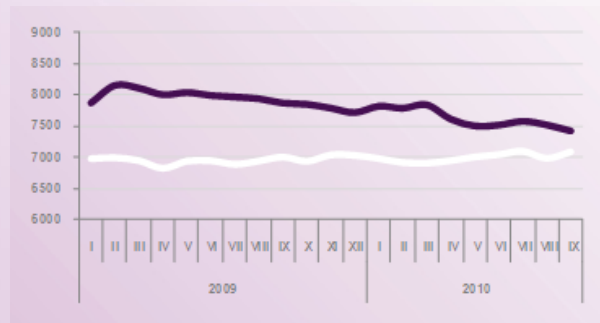
Rynek mieszkaniowy Wrzesień 2010 r.

Wrzesień po tegorocznych wakacjach jest szczególnym okresem na rynku mieszkaniowym. W sierpniu mieliśmy bowiem do czynienia ze sprzedażą na poziomie miesięcy wiosennych, co zazwyczaj się nie zdarza – wakacje są bowiem czasem wypoczynku i mniejszej aktywności nabywców. Jednak dobra koniunktura na rynku mieszkaniowym potwierdzona została także we wrześniowych statystykach. Sprzedaż rośnie. Jest efektem większej otwartości banków w sferze kredytów hipotecznych – to oczywiste. Jednak w jakim stopniu wpływają na decyzje zakupowe kolejne rekomendacje czy wizje większego VAT-u, trudno jest powiedzieć. Pewne jest jedno - po stronie kupujących panuje większy optymizm i jest to najbardziej wyrazisty przejaw stanu dzisiejszego rynku. Pomimo, że wciąż mówimy o trwającej stabilizacji, należy zauważyć, że cena mieszkań sprzedanych spadać nie zamierza, natomiast liczba transakcji, jaka dokonywana jest w ostatnim okresie, zaczyna coraz bardziej przypominać czasy sprzed kryzysu.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach Polski ukształtowała się na koniec września 2010 na poziomie 7413 PLN/mkw. i była o 1,3% niższa niż na koniec sierpnia 2010. Po chwilowej przerwie wracamy do sytuacji, w której cena oferowanych mieszkań oraz średnia cena lokali sprzedanych, zbliżają swoje wartości. W tym samym bowiem czasie sprzedawały się mieszkania w cenach wyższych o 1,6% niż miesiąc wcześniej, dokładnie 7086 PLN/mkw. Jeszcze niedawno średnia cena oferowanych mieszkań oraz średnia cena mieszkań sprzedanych w większości miast różniły się dwucyfrowo, o tyle we wrześniu jedynie w Gdańsku było to więcej niż 10%, bo 13,1%. Średnio w całym kraju klienci kupują jedynie o 4,4% tańsze mieszkania niż oferują deweloperzy. I znów jest to najlepszy wynik od czasów sprzed kryzysu; stanowiska sprzedających i kupujących zbliżają się do siebie z kilku powodów, jednak zaznaczyć trzeba, że ustępują raczej deweloperzy niż strona popytowa. Ci ostatni pozostają 'przy swoim' od początku roku 2009, gdy cena mieszkań sprzedanych ustalona została w okolicy 7000 PLN/mkw.

Oprócz stabilizacji na poziomie średniej dla wszystkich największych miast, zauważalna jest mniejsza rozbieżność pomiędzy tymi miastami. Generalnie można powiedzieć, że jeszcze kilka procent dzieli stanowiska kupujących od sprzedających, choć wyróżnia się tu wspomniany Gdańsk, gdzie klienci kupują wciąż dużo (-13,1%) taniej niż życzą sobie tego deweloperzy, ale też i Wrocław, gdzie kupuje się o 0,8% droższe mieszkania niż średnia oferta producentów.

ŚREDNIA CENA MIESZKANIA W SIEDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH



Źródło: redNet Consulting na podstawie danych z serwisu 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

W tym miejscu zastąpiony został Poznań, który niedawno wyróżniał się pod tym względem. Tym razem poznaniacy z powrotem kupują tańsze mieszkania niż oferują deweloperzy (o 2,1%), co nie oznacza, że generalnie kupują taniej – w porównaniu do sierpnia bowiem średnia cena sprzedaży w tym mieście wzrosła. Warszawa jako nieustannie najbardziej płynny rynek zwiększyła różnicę do 6,4%, podobnie jak Kraków (6,5%). Powody takich zmian pojawiają się z różnych stron – czasem są to nowe droższe inwestycje w danym mieście, podnoszące swoją obecnością średnią cenę oferty (jak to miało miejsce np. w Warszawie), innym razem jest to większa liczba tanich mieszkań, które się sprzedały w poprzednim okresie (jak to było we Wrocławiu). Te statystyki pozwalają nam jednak zdobywać wiedzę o rynku i określać, w jakim kierunku będzie on podążał.

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

Miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	5451	5136	-5,8%
Kraków	7452	6970	-6,5%
Łódź	5408	5241	-3,1%
Poznań	6583	6443	-2,1%
Gdańsk	7023	6104	-13,1%
Warszawa	8641	8084	-6,4%
Wrocław	7097	7155	0,8%
aglomeracja warszawska	8107	7643	-5,7%
aglomeracja trójmiejska	6833	6189	-9,4%
aglomeracja śląska	4968	4563	-8,2%
średnia dla 7 aglomeracji	7413	7086	-4,4%

Cena mieszkań sprzedanych zachowuje się w tym miesiącu dokładnie odwrotnie niż w poprzednim. Daje to odczucie, że sierpniowe wyniki były tylko lekkim zawahaniem trendu, który 'pracuje' już kilka miesięcy nad zbliżeniem się dwóch obliczanych przez nas wskaźników. Spadek ceny mieszkań sprzedanych zanotowały wyłącznie Katowice (-2,4%), natomiast we wszystkich pozostałych miastach klienci akceptowali cenę wyższą niż miesiąc wcześniej. Największy wzrost przy tym zanotowano w Poznaniu, gdzie wskaźnik jest wyższy o 3,7% w porównaniu do sierpnia.

Wrzesień jako miesiąc otwierający czas jesiennych zakupów, wprowadza nas w optymistyczny nastrój w aspekcie rynku mieszkaniowego. Ten nastrój może udzielać się zarówno bankom, które poprzez swoją politykę ułatwiły dostęp do finansowania mieszkań, jak i deweloperom, którzy mają komu sprzedawać; zarówno tym samym deweloperom, którzy pozostali na rynku i budują w oparciu o bardziej przemyślane projekty, jak i tym samym klientom, którzy lepiej zaprojektowane mieszkania będą używać dużo bardziej efektywnie.

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

Pomimo, że ogólnie średnia cena mieszkania w Polsce obniża się, nie we wszystkich miastach znajduje to odzwierciedlenie. Średnia wzrosła w porównaniu do wyników sierpniowych w Warszawie (+0,7%) oraz w Katowicach (+0,5%). Żadne zmiany nie zaszły w Łodzi, natomiast spadki notowane były w pozostałych miastach, z czego najbardziej we Wrocławiu – o 7,1%.

Spodziewamy się utrzymania stosunkowo wysokiej sprzedaży w kolejnych miesiącach tego roku, zarówno z powodów czysto fundamentalnych, jak i 'marketingowych' (VAT, rekomendacje KNF); jak w efekcie zareagują klienci – tego nie wiemy. Jednak już dziś możemy jasno stwierdzić, że podwyżka VAT o 1% (czyli wzrost ceny mieszkania o mniej niż 1%) może wpłynąć na cenę wyłącznie kosmetycznie. Jeśli chodzi natomiast o rekomendacje dotyczące udzielania kredytów – wiemy przecież, że banki wzięły lekcję z czasu kryzysu i samodzielnie wprowadzały już zastrzeżone metody weryfikacji zdolności kredytowej. Dlatego bardziej spoglądać powinniśmy na czysto rynkowe, fundamentalne zmiany, niż na takie 'marketingowe' czynniki.