



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM
Luty 2011 r.

redNet Property Group Sp. z o.o.

z siedzibą przy
ul. 1 Sierpnia 6A, Budynek C
02-134 w Warszawie
NIP 632-17-99-435, o kapitale zakładowym 57.500 PLN,
wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez
Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XIII Wydział
Gospodarczy, nr 0000043992

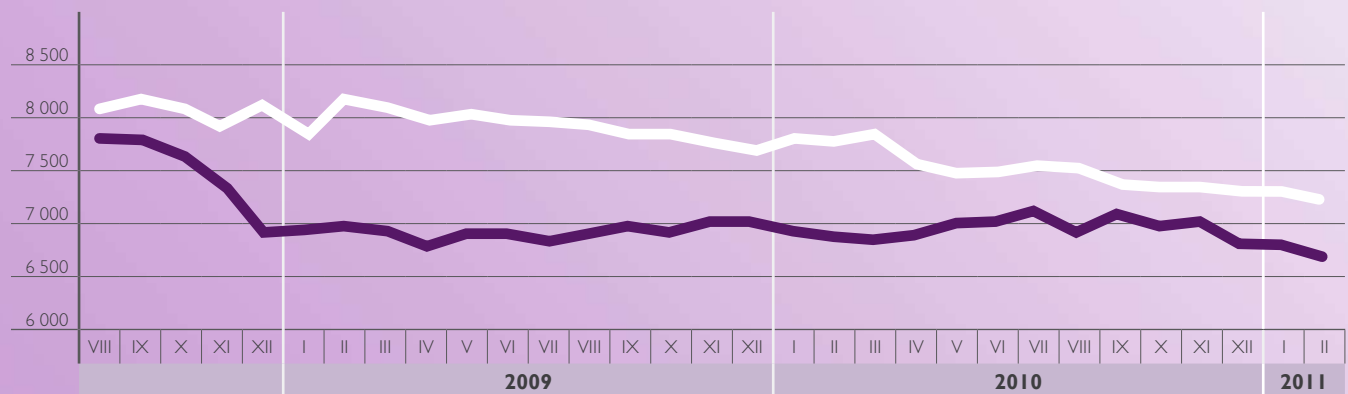
Prezes: Robert Chojnacki
Wiceprezes: Michał Kosyrz

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 – LUTY 2011

W lutym, pomimo że jest to najkrótszy miesiąc w roku, w większości największych miast Polski zaobserwowano wzrost liczby sprzedanych mieszkań w stosunku do stycznia. Wyniki sprzedażowe nie były co prawda tak wysokie jak w poszczególnych miesiącach IV kwartału 2010 roku, lecz nie odnotowano także zwyczajowego spadku wolumenu transakcji w lutym, jak miało to miejsce na przykład w roku ubiegłym. Co więcej, pomimo niesprzyjających warunków atmosferycznych oferta deweloperów poszerzyła się o kolejne nowe inwestycje, przede wszystkim z segmentu popularnego, w których proponowane mieszkania są dobrze dostosowane do oczekiwań nabywców. W zdecydowanej większości deweloperzy w najnowszych projektach oferują mieszkania o określonej liczbie pokoi zaplanowane na mniejszych metrażach, a przy tym atrakcyjne cenowo zarówno pod względem ceny mkw., jak i ceny całkowitej. Dzięki temu najnowsze projekty cieszą się sporym zainteresowaniem nabywców, nawet jeżeli prace budowlane osiągnęły dopiero etap tzw. „dziury w ziemi”. Taka sytuacja prowadzi nie tylko do spadku średniej ceny oferty mieszkań, ale ze względu na wysoki udział transakcji w najnowszych projektach także średniej ceny mieszkań sprzedanych.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach w Polsce na koniec lutego 2011 roku sięgała 7 224 PLN/mkw. i była o około 1,3% niższa od cen odnotowanych na koniec stycznia 2011. W relacji rok do roku spadek cen oferty dostępnej na rynku mieszkaniowym w największych miastach był zdecydowanie bardziej widoczny (o około 7%). Również wskaźnik cenowy dla mieszkań sprzedanych w lutym był trochę niższy niż w styczniu 2011 roku (6 701 – spadek o 2,3%). Dla mieszkań sprzedawanych nie odnotowano jednak tak dużych zmian w stosunku do roku ubiegłego – wskaźnik w relacji rok do roku obniżył się o około 3%. Różnica pomiędzy średnią ceną mieszkań sprzedanych a pozostających w ofercie w głównych miastach Polski na koniec lutego 2011 sięgała 7%, co oznacza wzrost dysproporcji cenowych w relacji do stycznia 2011, jednak nożyce cenowe należy uznać za niewielkie w porównaniu do sytuacji cenowej z 2009 i początku 2010 roku, kiedy to średnio w Polsce sprzedawano mieszkania o kilkanaście procent tańsze od pozostających w ofercie.



**ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA
W SIĘMIU GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI**
ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofert.pl

Legenda:

- █ Cena oferty mieszkań – średnia, ofertowa cena metra kwadratowego wystawionych do sprzedaży wg stanu z 29 dnia każdego miesiąca
- █ Cena mieszkań sprzedanych – średnia cena metra kwadratowego mieszkań sprzedanych w okresie ostatnich 3 miesięcy

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

| miasto | cena oferty mieszkań | cena mieszkań sprzedanych | cena mieszkań sprzedanych /cena oferty |
|--|----------------------|---------------------------|--|
| Katowice | 5 304 | 5 215 | -1,7% |
| Kraków | 7 114 | 6 755 | -5,0% |
| Łódź | 5 336 | 4 893 | -8,3% |
| Poznań | 6 557 | 6 215 | -5,2% |
| Gdańsk | 6 821 | 5 842 | -14,4% |
| Warszawa | 8 400 | 7 768 | -7,5% |
| Wrocław | 7 031 | 6 746 | -4,1% |
| aglomeracja warszawska | 7 762 | 7 288 | -6,1% |
| aglomeracja trójmiejska | 6 504 | 5 507 | -15,3% |
| aglomeracja śląska | 5 102 | 4 825 | -5,4% |
| średnia dla siedmiu aglomeracji | 7 224 | 6 701 | -7,2% |

| miasto | cena oferty mieszkań | cena mieszkań sprzedanych | zmiana ceny oferty mieszkań luty/styczeń | zmiana ceny mieszkań sprzedanych luty/styczeń |
|--|----------------------|---------------------------|--|---|
| Katowice | 5 304 | 5 215 | 0,6% | -1,7% |
| Kraków | 7 114 | 6 755 | -4,3% | -2,1% |
| Łódź | 5 336 | 4 893 | 0,4% | -0,6% |
| Poznań | 6 557 | 6 215 | -1,2% | -0,1% |
| Gdańsk | 6 821 | 5 842 | -0,5% | -5,7% |
| Warszawa | 8 400 | 7 768 | 0,3% | -2,0% |
| Wrocław | 7 031 | 6 746 | -1,2% | -0,3% |
| aglomeracja warszawska | 7 762 | 7 288 | -1,8% | -2,3% |
| aglomeracja trójmiejska | 6 504 | 5 507 | 1,9% | -6,5% |
| aglomeracja śląska | 5 102 | 4 825 | 2,1% | 3,4% |
| średnia dla siedmiu aglomeracji | 7 224 | 6 701 | -1,3% | -2,3% |

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaoferet.pl

W lutym 2011 roku oba wskaźniki cenowe odnotowały swoje minima, przy czym bardziej widoczny był spadek indeksu cen mieszkań sprzedanych, który praktycznie przez 24 miesiące (grudzień 2008 – listopad 2010) utrzymywał się na stabilnym poziomie około 7 000 PLN/mkw., a obecnie jego wartość tylko nieznacznie przekracza 6 700 PLN/mkw. Silniejszy spadek średniej ceny mieszkań sprzedanych w stosunku do pozostających w ofercie spowodował wzrost różnicy pomiędzy tymi dwoma indeksami. Szczególnie duże rozbieżności cenowe dotyczyły w minionym miesiącu Gdańska i całej aglomeracji trójmiejskiej, gdzie sprzedawały się mieszkania odpowiednio o 14,4% i 15,3% tańsze od pozostających w ofercie. Taka sytuacja wynika z bardzo dużego wolumenu transakcji odnotowanego dla mieszkań w najtańszych inwestycjach i lokalizacjach w Trójmieście (przykładowo w Gdańsku na Chelmie wraz z dzielnicą Gdańsk Południe, a w Gdyni na obszarze Chwarzna-Wiczlina oraz w miejscowościach otaczających Trójmiasto). Z kolei najmniejsze różnice cenowe występowały w Katowicach (-1,7%) oraz we Wrocławiu (-4,1%). W pozostałych miastach różnice cenowe są bardziej zbliżone do średniej dla 7 aglomeracji i wahają się w granicach od -8% do -5%. Takie dysproporcje pomiędzy indeksami oznaczają,

że kryterium cenowe nadal pozostaje najważniejszym czynnikiem przy wyborze mieszkania i znaczna część nabywców gotowa jest zaakceptować długi okres oczekiwania na mieszkanie pod warunkiem, że jego cena całkowita jest bardziej atrakcyjna od ofert na zaawansowanym etapie realizacji.

Spadek średniej ceny oferty mieszkań w stosunku do stycznia 2011 widoczny był w większości analizowanych miast, jednakże na obszarze Katowic, Łodzi i Warszawy indeksy cenowe nieznacznie wzrosły (od 0,3% do 0,6%). Również w aglomeracji trójmiejskiej i śląskiej odnotowano wzrost średniej ceny mieszkania pozostającego w ofercie, lecz przyczyn tego zjawiska należy upatrywać we wzroście udziału oferty z głównych miast w tych aglomeracjach w stosunku do miejscowości obrzeżnych, a nie w podwyżkach cen. Natomiast w aglomeracji warszawskiej odnotowano odmienną sytuację – wzrost oferty na obrzeżach stolicy, dzięki któremu wskaźnik cenowy dla całej aglomeracji uległ spadkowi o 1,8%. W pozostałych miastach odnotowano spadki cen mieszkań pozostających na rynku, największy był udziałem Krakowa, gdzie poziom oferty cenowej obniżył się w stosunku do stycznia o ponad 4%.

Natomiast w odniesieniu do średniej ceny mieszkań sprzedanych ich spadek w stosunku do stycznia 2011 widoczny był na każdym rynku za wyjątkiem aglomeracji śląskiej, co wynikało z wysokiego odsetka transakcji przypadającego na Katowice, gdzie oferowane mieszkania są droższe niż średnio w aglomeracji. Największe obniżki indeksów cen mieszkań sprzedanych odnotowano w Gdańsku i całej aglomeracji trójmiejskiej (odpowiednio o 5,7% i 6,5%). Natomiast na pozostałych rynkach spadki te były bardziej symboliczne kształtując się w granicach od -2,3% w aglomeracji warszawskiej do -0,1% w Poznaniu.

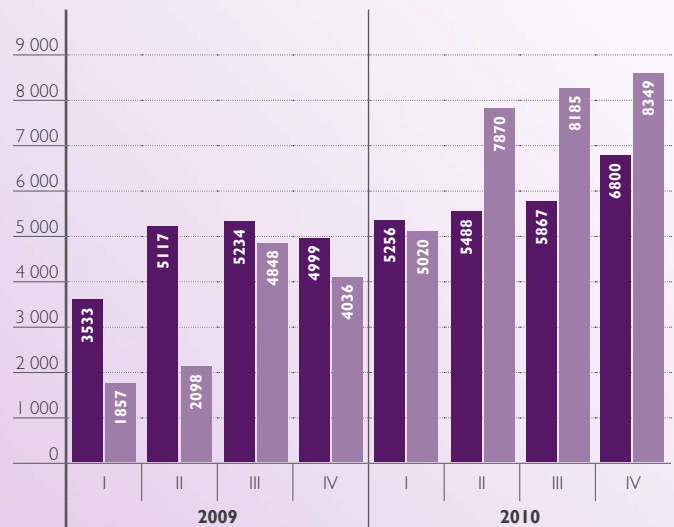
Dobre wyniki sprzedażowe to w znacznej mierze zasługa tego, że kupujący praktycznie nie odczuli podwyżki podatku VAT, którą spora część deweloperów wzięła na siebie. Dodatkowo, w warunkach niepewności co do momentu wprowadzenia zmian w zasadach programu „Rodzina na swoim” część nabywców przyspiesza decyzje zakupowe w obawie, że w perspektywie najbliższych miesięcy ze względu na planowane obniżenie limitu cenowego w programie wybrane mieszkanie może nie kwalifikować się już do państwowych dopłat do odsetek od kredytu.

Znaczna liczba transakcji przy obniżającym się poziomie cenowym oferty, to dobra informacja dla wszystkich uczestników rynku – deweloperzy mają dzięki temu zapewnioną płynność sprzedaży, a kupujący mogą się decydować na zakup mieszkań o bardziej atrakcyjnych niż dotychczas cenach.

Kilka słów o... NOWYCH INWESTYCJACH WPROWADZANYCH DO SPRZEDAŻY

Od II kwartału 2010 roku obserwowane jest silne ożywienie inwestycyjne deweloperów w odniesieniu do liczby uruchamianych przez nich inwestycji i mieszkań wprowadzanych do sprzedaży w 7 największych miastach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Trójmiasto, Poznań, Wrocław i Katowice). Po okresie praktycznego wstrzymywania się z rozpoczęciem nowych projektów mieszkaniowych w I połowie 2009 roku, kiedy na rynku pojawiało się bardzo niewiele nowych inwestycji od II kwartału 2010 roku liczba mieszkań wprowadzanych na rynek zdecydowanie przekracza liczbę lokali na nim sprzedawanych. W ostatnim kwartale 2010 roku do sprzedaży wprowadzo-

no o ponad 22% więcej nowych mieszkań niż liczba odnotowanych w tym samym czasie transakcji na rynku pierwotnym w największych miastach Polski. Jeszcze większe dysproporcje widoczne były w II i III kwartale 2010 roku.



MIESZKANIA SPRZEDANE I WPROWADZONE NA RYNEK W SIEMIU
NAJWIEKSZYCH MIASTACH

ŹRÓDŁO: redNet Consulting

Legenda:

- MIESZKANIA SPRZEDANE
- MIESZKANIA WPROWADZONE NA RYNEK

Dzięki tak silnemu ożywieniu inwestycyjnemu znacząco poszerzyła się oferta mieszkaniowa na rynku pierwotnym z około 34 tys. mieszkań na koniec I kwartału 2010 do ponad 41 tys. na koniec 2010 roku. Również pierwsze miesiące 2011 roku pomimo niesprzyjających warunków atmosferycznych przyniosły kolejną falę nowych inwestycji deweloperskich. Najwięcej nowych mieszkań trafiło oczywiście na rynek warszawski, ale bardzo aktywni w rozpoczynaniu nowych projektów byli także deweloperzy w Krakowie i Wrocławiu.

Co ciekawe, zdecydowaną większość inwestycji rozpoczynanych w minionych miesiącach stanowiły projekty w segmencie popularnym, zazwyczaj zdecydowanie tańsze od średniego poziomu cenowego dostępnej oferty w każdym z miast. Dzięki temu nabywcy mieszkań mają coraz większe możliwości wyboru, a nowa oferta mieszkaniowa coraz lepiej dostosowana jest do ich oczekiwań i możliwości finansowych.

Przykładowe analizy, jakie możemy dla Ciebie przygotować:

Monitoring Rynku

Daje użyteczną wiedzę na temat aktualnej i prognozowanej sytuacji rynkowej. Dzięki danym na temat liczby nowych mieszkań wprowadzonych do sprzedaży oraz sprzedanych lokali, z łatwością dostrzegą Państwo luki na rynku oraz będą mieli rzetelną wiedzę na temat chłonności rynku. Monitoring rynku prowadzony jest obecnie dla Warszawy, Krakowa, Łodzi, Trójmiasta, Poznania, Wrocławia, Katowic, Szczecina i Olsztyna z podziałem na dzielnice, inwestycje oraz standardy mieszkań (autorski podział).

Przegląd Konkurencji

Niezwykle pomocne i praktyczne opracowanie przy tworzeniu projektu. Pozwala w łatwy i przejrzysty sposób zapoznać się z dokładną liczbą i ceną mieszkań w inwestycjach konkurencyjnych. Opracowanie pozwoli zapoznać się z lokalnym rynkiem oraz ocenić jaką pozycję posiada Państwa inwestycja wśród bezpośredniej konkurencji.

Analiza preferencji nabywców

Opracowanie dzięki temu, że dokładnie pokazuje kim są nabywcy oraz jakich mieszkań poszukują, pomoże Państwu poznać klienta docelowego. Efektem będzie najbardziej właściwe dopasowanie oferty do oczekiwań nabywców.

Dekompozycja cen mieszkań

Opracowanie to pozwala ustalić najwłaściwszą cenę sprzedawanych przez Państwa mieszkań. Dzięki tej analizie mieszkania sprzedawane będą w możliwie najwyższych cenach przy zachowaniu odpowiedniego tempa sprzedaży; pozwoli to Państwu na zmaksymalizowanie osiąganych zysków.

Współpraca z architektami

Usługa ta polega na przekazaniu architektom wytycznych odnośnie rozwiązań architektonicznych, przestrzennych oraz preferowanych przez nabywców rozkładów. Dzięki naszej wiedzy będą mieli Państwo udany projekt, który dzięki dopasowaniu do potrzeb rynku charakteryzować się będzie wysokim tempem sprzedaży.

Biznesplany

Niezbędne opracowanie do uzyskania finansowania. Jesteśmy wyspecjalizowani i doświadczeni w tworzeniu biznesplanów dla branży deweloperskiej. W tworzonych analizach bierzemy pod uwagę wszelkie uwarunkowania, jakimi charakteryzuje się rynek nieruchomości.

Dzięki temu, że działamy w ramach redNet Property Group jako jedyni w Polsce jesteśmy w stanie uczestniczyć we wszystkich etapach procesu inwestycyjnego od zaplanowania inwestycji, pozyskania finansowania oraz gruntu poprzez sprzedaż inwestycji, kończąc na zarządzaniu nieruchomością. Tym samym jako jedyni jesteśmy w stanie zapewnić kompleksową obsługę realizowanej inwestycji.

