

Warszawski rynek mieszkaniowy

III kwartał 2020 r.



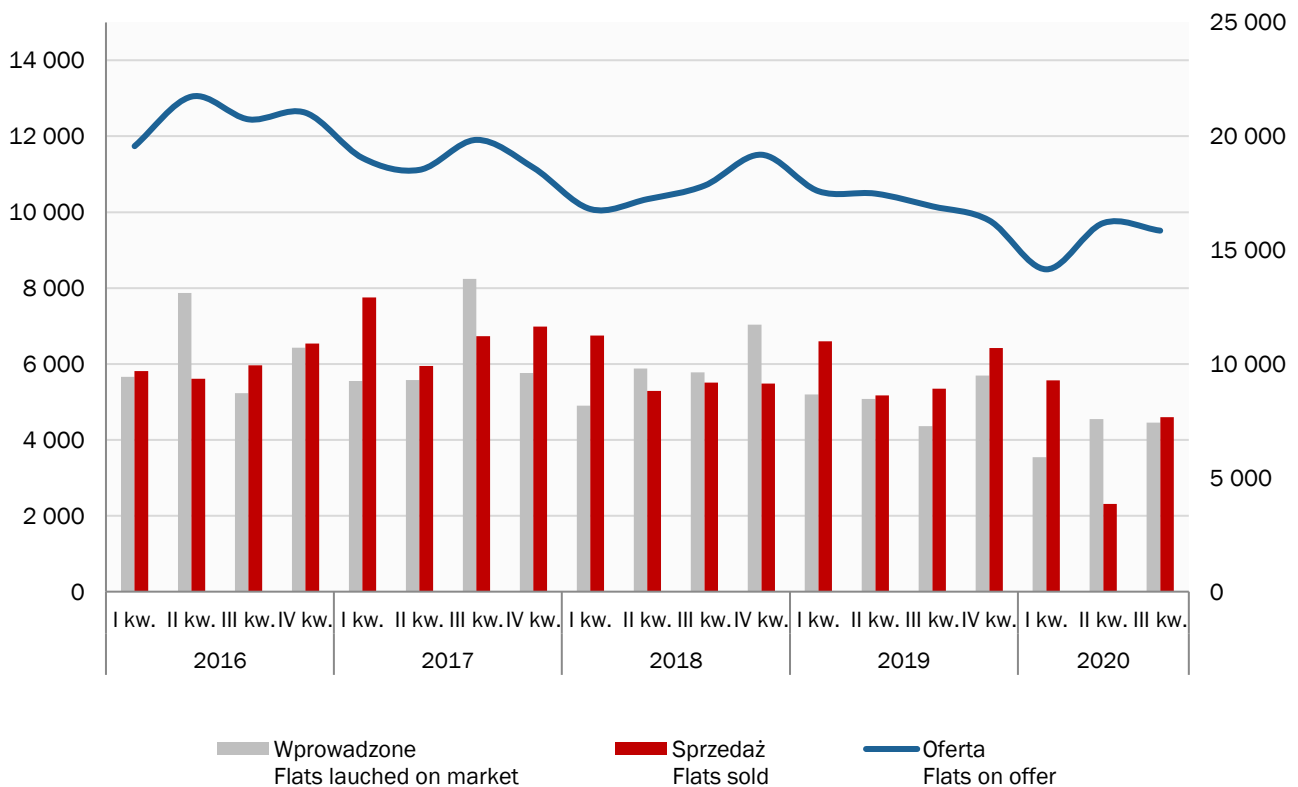
POPYT I PODAŻ NA RYNKU W WARSZAWIE

Na koniec III kwartału 2020 roku w ofercie deweloperów znajdowało się 15 849 lokali. W ujęciu kwartalnym oferta zmalała o 2,1%, a w ujęciu rocznym odnotowano spadek oferty o 6,3%. Na koniec września 2020 roku na szczycie listy dzielnic z największą podażą mieszkań w ofercie znalazła się Białołęka, a zaraz za nią Mokotów i Praga Południe – każda z tych dzielnic posiadała ponad 2,2 tys. mieszkań w ofercie. Ponad 61% dostępnej na koniec września 2020 roku oferty ulokowanej było na terenie 5 dzielnic: Białołęki, Mokotowa, Pragi Południe, Woli oraz Ursusa.

Na koniec III kwartału 2020 roku największy udział w ofercie Warszawy posiadały mieszkania, których termin realizacji przypada w 2021 roku. Stanowiły one 41,1% dostępnej podaży.

II kwartał 2016 roku przyniósł rekordowy wzrost oferty, która na koniec okresu osiągnęła poziom blisko 22,0 tys. lokali. Ostatnie lata charakteryzowały kwartalne spadki jak i wzrosty oferty, jednak wyniku z II kwartału 2016 roku nie udało się już powtórzyć. Próg 20,0 tys. dostępnych mieszkań został przekroczony również na koniec III oraz IV kwartału 2016 roku.

Liczba mieszkań w ofercie, wprowadzonych do sprzedaży i sprzedanych w Warszawie
I kw. 2016 - III kw. 2020



III kwartał 2020 roku charakteryzował się wzrostem popytu na stołecznym rynku – sprzedaż netto¹ wyniosła 4 603 mieszkania. Sprzedaż odnotowana w III kwartale 2020 roku była prawie dwukrotnie wyższa od wyniku z poprzedniego kwartału, kiedy to sprzedanych zostało 2 311 mieszkań i o 40,6%

¹ Sprzedaż netto to zrealizowana sprzedaż pomniejszona o odnotowane zwroty mieszkań.

niższa od wyniku z rekordowego I kwartału 2017 roku, kiedy to sprzedano 7 754 mieszkania. W minionym kwartale odnotowano 113 rezygnacji z zakupionych już mieszkań, które powróciły do ofert deweloperów.

Niewątpliwie, zniesienie lockdownu i otwarcie biur sprzedaży przyczyniło się do ożywienia na rynku mieszkaniowym i wzrostu zainteresowania zakupem lokali.

W III kwartale 2020 roku deweloperzy wprowadzili do sprzedaży 50 nowych inwestycji/etapów z łączną liczbą 4 454 lokali mieszkalnych, co jest wynikiem porównywalnym do wyniku z II kwartału 2020 roku. Nowa oferta zasilła ofertę 13 dzielnic. Największym

zainteresowaniem deweloperów cieszyły się dzielnice: Białołęka, Ursynów i Praga Południe. Do oferty dzielnic: Śródmieście, Praga Północ, Wesoła, Żoliborz i Wilanów nie wprowadzono żadnych nowych inwestycji.

CENY MIESZKAŃ NA RYNKU W WARSZAWIE

W III kwartale 2020 roku odnotowano niewielki spadek średniej ceny mieszkań pozostających w ofercie, która na koniec września 2020 roku kształtowała się na poziomie 11 116 PLN/mkw. Cena oferty była nieznacznie niższa, bo o 0,3%, w porównaniu do ceny odnotowanej na koniec czerwca 2020 roku, która wyniosła 11 144 PLN/mkw. W minionym kwartale nie zaobserwowano zatem wpływu pandemii na zmianę poziomu cen oferowanych mieszkań.

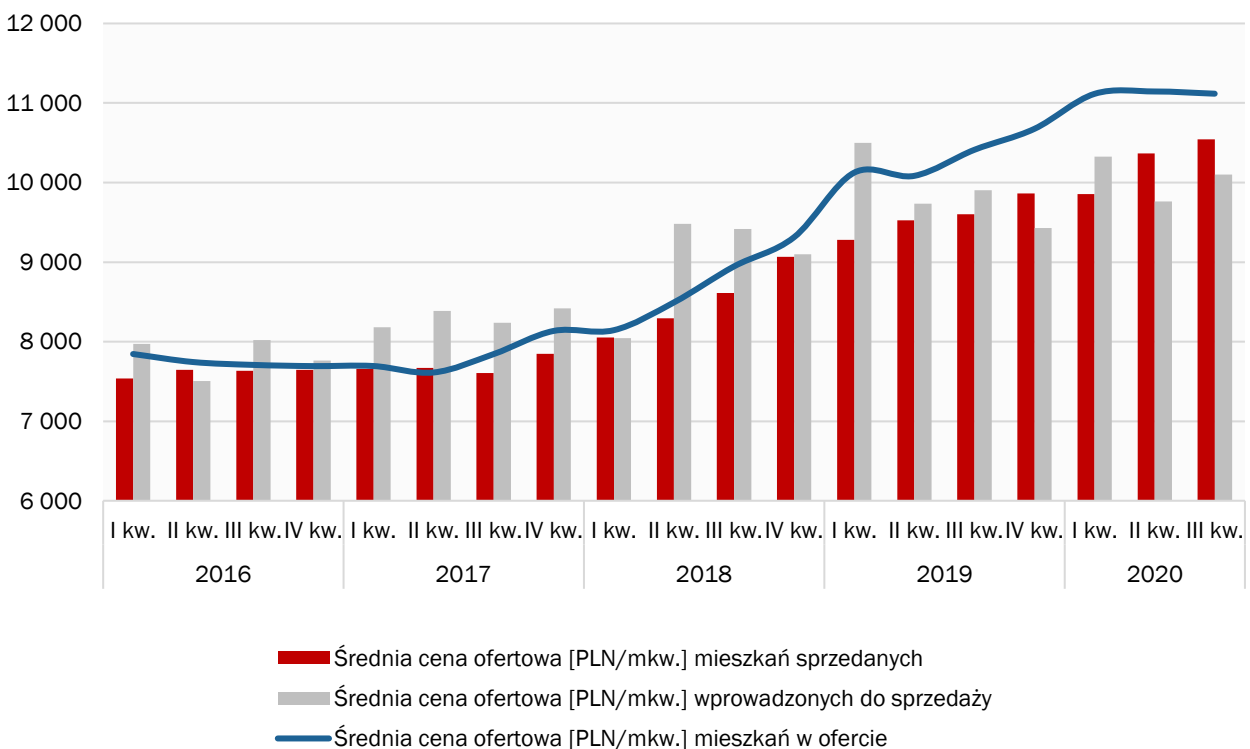
Średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych w Warszawie w III kwartale 2020 roku osiągnęła poziom 10 542 PLN/mkw. (wzrost o 1,7% względem

II kwartału 2020 roku). W ujęciu r/r średnie ceny ofertowe mieszkań sprzedanych w Warszawie wzrosły o 9,8%. Największe wzrosty średniej ceny ofertowej mieszkań sprzedanych odnotowano w Wesołej oraz na Ochocie.

Średnia cena mieszkań wprowadzonych do oferty w III kwartale 2020 roku w Warszawie wyniosła 10 102 PLN/mkw. i była o 9,1% niższa niż średnia cena mieszkań oferowanych na koniec września 2020 roku. Względem poprzedniego kwartału, średnia cena mieszkań wprowadzonych do oferty wzrosła o 3,5%.

Średnie ceny mieszkań w ofercie, sprzedanych i nowowprowadzonych

I kwartał 2016 - III kwartał 2020



* Średnie ceny mieszkań sprzedanych nie uwzględniają rabatów/zniżek, jakie udało się uzyskać nabywcom mieszkań.

redNet Consulting świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

Oferta działu obejmuje monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowanie opinii o projekcie, sporządzenie biznesplanu i strategii marketingowej, dekompozycję cen mieszkań, opracowanie prospektu informacyjnego, wykonanie analiz preferencji nabywców i prognoz rozwoju rynku oraz współpracę z architektami przy opracowywaniu projektu architektonicznego.

Ponadto, redNet Consulting gwarantuje profesjonalne wsparcie we wszystkich fazach realizacji projektu inwestycyjnego począwszy od projektu koncepcyjnego poprzez pełne przygotowanie inwestycji i doradztwo podczas jej realizacji, aż po kompleksową obsługę sprzedażową. Dział redNet Consulting obsługuje deweloperów z całego kraju, banki, fundusze inwestycyjne oraz prywatnych inwestorów.

OFERTA

- Opinia o projekcie deweloperskim
- Rekomendacja projektu deweloperskiego
- Dekompozycja cen mieszkań
- Strategia marketingowa
- Analiza preferencji nabywców mieszkań i domów
- Monitoring rynku
- Analizy kwartalne rynku mieszkaniowego
- Analiza konkurencji
- Analiza rynku najmu – inwestycje mieszkaniowe na wynajem, condo hotele, apartamenty wakacyjne, akademiki, co-living, senior houses
- Przegląd innowacyjnych rozwiązań deweloperskich
- Prospekt informacyjny
- Memorandum inwestycyjne
- Doradztwo w zakresie inwestycji publicznych
- Współpraca z architektami, ocena projektów architektonicznych
- Restrukturyzacja projektu deweloperskiego
- Due Dilligence dewelopera
- Doradztwo strategiczne
- Doradztwo transakcyjne
- Biznes plan
- Consulting kompleksowy

KONTAKT


redNet Property Group Sp. z o.o.


dział redNet Consulting

Flanders Business Park B

ul. Marcina Flisa 4


02-247 Warszawa


 (+48 22) 318 72 00

 (+48 22) 318 72 53

 consulting@rednetproperty.com

Ewa Palus

 (+48 22) 318 72 28,

 +48 508 405 282

 ewa.palus@rednetproperty.com

NIP: 632-17-99-435

KRS: 0000043992

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy

XIII Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy: 39.000,00 PLN

Zarząd:

Prezes: Michał Kosyrz

Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz redNet Property Group Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje w tym inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego raportu. Kopiowanie, modyfikowanie, używanie części lub całości raportu oraz wykorzystywanie informacji w nim zawartych do sporządzenia innych dokumentów bez uprzedniej zgody redNet Property Group Sp. z o.o. jest zabronione.