

ZARYS SYTUACJI NA NAJWIĘKSZYCH RYNKACH MIESZKANIOWYCH W POLSCE

I kwartał 2021



Oferta mieszkań

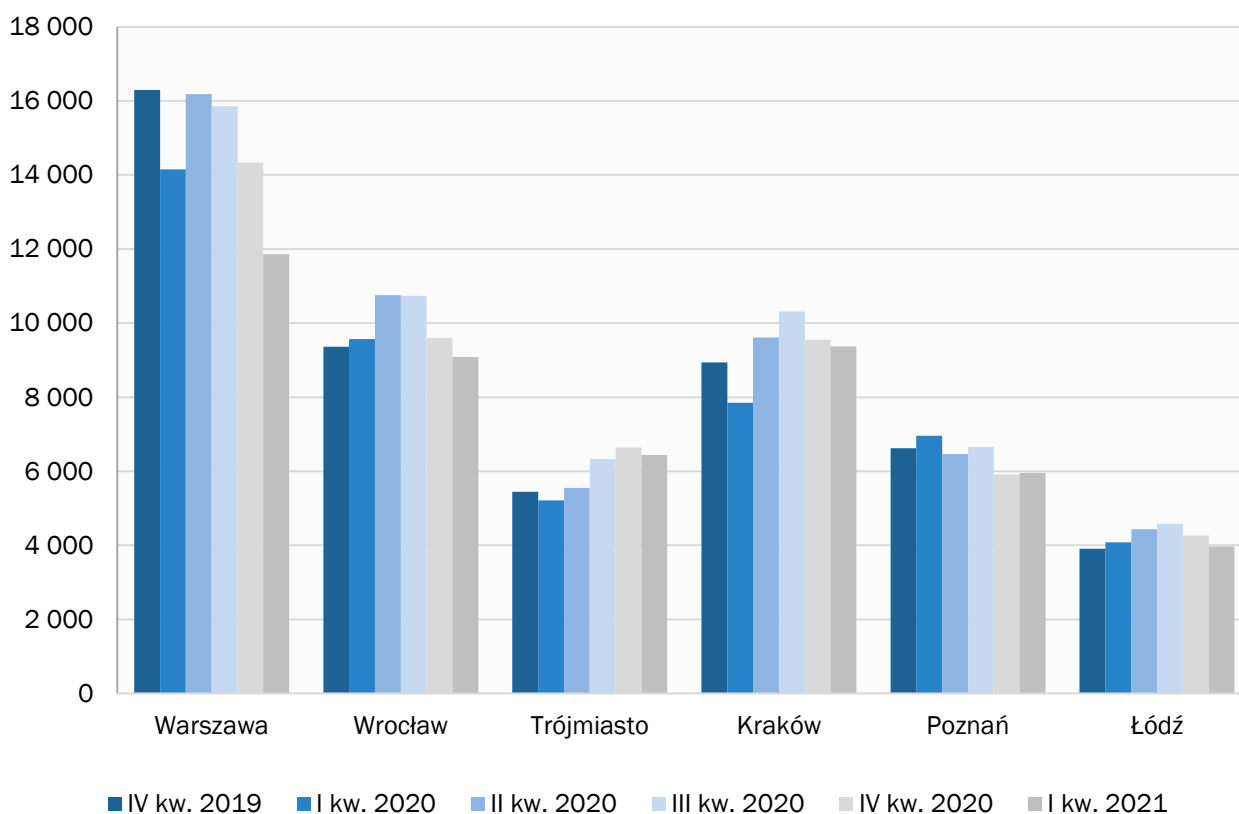
W okresie IV kwartał 2019 – I kwartał 2021 r., najwyższą ofertę mieszkań odnotowano w Warszawie na koniec IV kwartału 2019 roku. W tym samym okresie odnotowano najniższą ofertę w Łodzi.

W I kwartale 2021 roku wzrost oferty odnotowano jedynie na poznańskim rynku mieszkaniowym

(+0,7%). Największy kwartalny spadek liczby mieszkań w ofercie odnotowano w Warszawie (-17,2%).

Na koniec marca 2021 roku łączna oferta 6 analizowanych rynków wynosiła ponad 46,6 tys. mieszkań.

Oferta mieszkaniowa w Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście, Krakowie, Poznaniu i Łodzi IV kwartał 2019 – I kwartał 2021



Tempo sprzedaży

W analizowanym okresie najwyższą sprzedaż odnotowano w Warszawie w I kwartale 2021 roku, natomiast najniższa sprzedaż była w Łodzi w II kwartale 2020 roku.

W minionym kwartale w największy wzrost sprzedaży w porównaniu do kwartału poprzedniego odnotowano w Trójmieście (o 54,7% więcej sprzedanych mieszkań). 33,9% wzrost sprzedaży odnotowano z kolei we Wrocławiu. Wzrost sprzedaży na poziomie 29,7% odnotowano w Warszawie. W Krakowie i Łodzi wzrost sprzedaży wyniósł odpowiednio 18,1% i 18,8%. Spadek sprzedaży, w porównaniu do kwartału poprzedniego, odnotowano jedynie w Poznaniu (-9,2%).

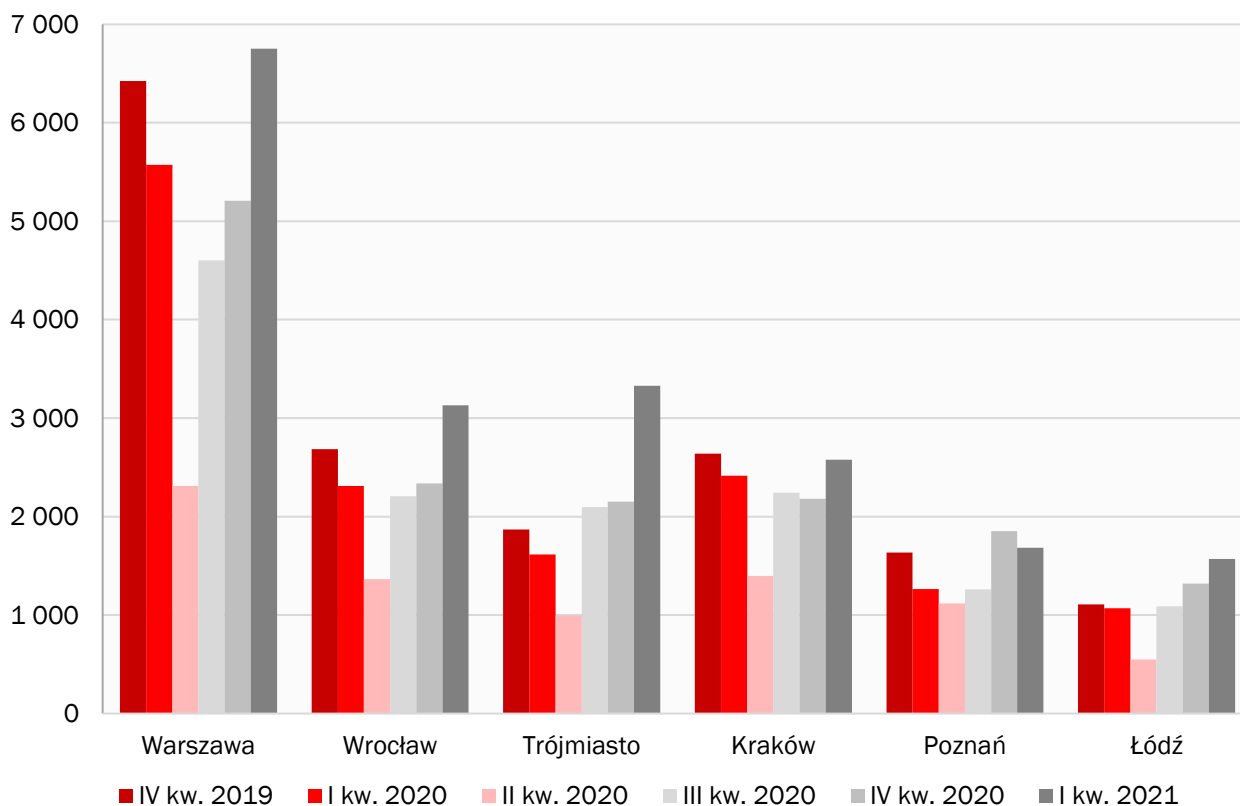
W ciągu ostatnich sześciu kwartałów najwięcej mieszkań deweloperzy sprzedali w Warszawie (36,2 tys. j.m.), a następnie we Wrocławiu (16,8 tys. j.m.) i Krakowie (niecałe 15,9 tys. j.m.). Najmniej

sprzedanych mieszkań odnotowano w Łodzi (niecałe 7,8 tys. j.m.).

W 2020 roku, w porównaniu do roku 2019, we wszystkich analizowanych miastach zaobserwowano spadek sprzedaży. Największy, bo prawie 25% spadek sprzedaży odnotowano w Warszawie. Spadek na poziomie 22,1% odnotowano we Wrocławiu. Nieco niższy spadek odnotowano w Krakowie (-19,3%). W pozostałych miastach kwartalny spadek sprzedaży był na poziomie poniżej 10% - Trójmiasto (-9,6%), Łódź (-7,6%), Poznań (-6,3%).

W I kwartale 2021 roku na analizowanych sześciu rynkach mieszkaniowych sprzedano łącznie ponad 19,0 tys. mieszkań, co było wynikiem wyższym o 26,5% od wyniku z kwartału poprzedniego. Z kolei porównanie sprzedaży w I kwartale 2021 roku do sprzedaży z analogicznego okresu roku ubiegłego wykazało, że popyt na mieszkania wzrósł o 33,6%.

Kwartalna sprzedaż mieszkań w Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście, Krakowie, Poznaniu i Łodzi
IV kwartał 2019 – I kwartał 2021



Nowowprowadzone mieszkania

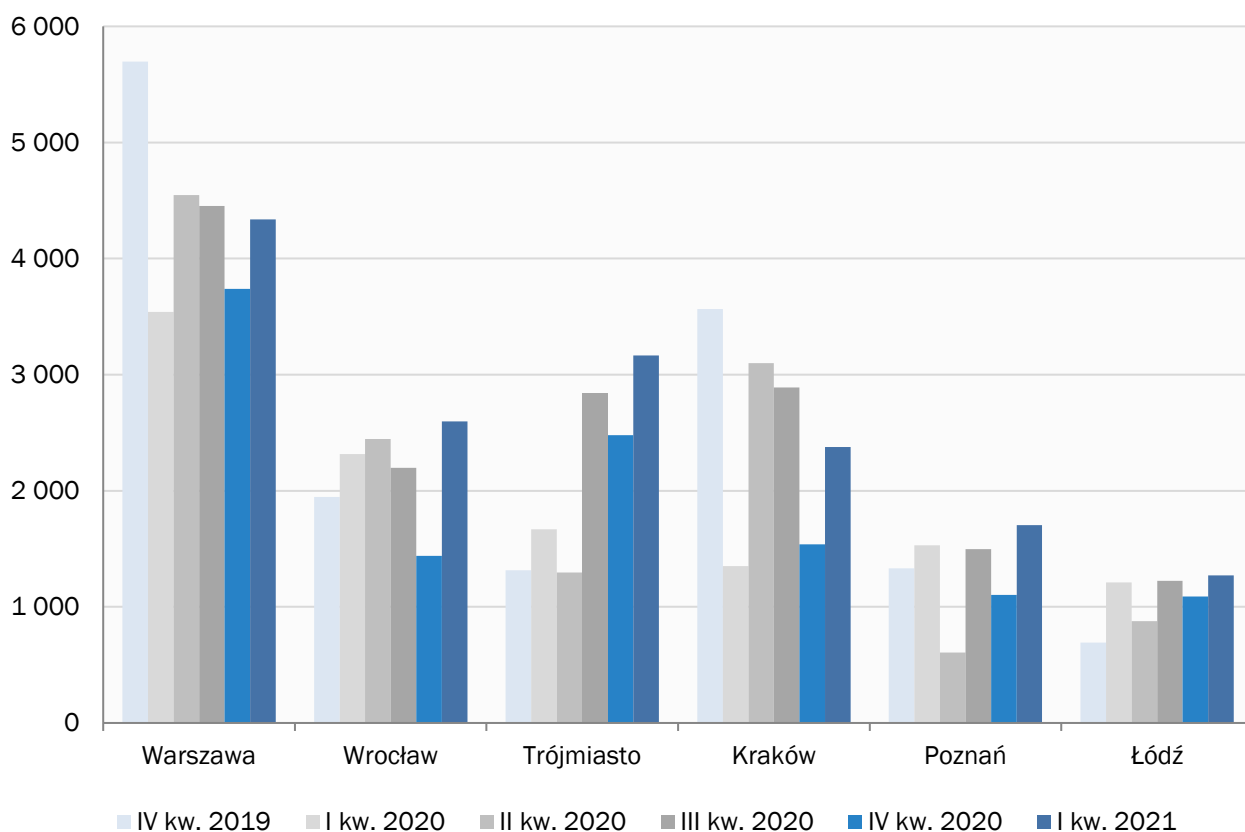
W analizowanym okresie największą liczbę mieszkań deweloperzy wprowadzili do sprzedaży w Warszawie w IV kwartale 2019 r., natomiast najmniej w Poznaniu w II kwartale 2020 roku.

W 2020 roku, w porównaniu do roku poprzedniego, liczba nowych mieszkań spadła na większości rynków mieszkaniowych, najbardziej w Poznaniu (-25,5%), Wrocławiu (-24,2%) oraz w Warszawie (-20,0%). Znaczny wzrost nowowprowadzanej oferty w analizowanym okresie odnotowano w Trójmieście (+20,0%).

W I kwartale 2021 roku na analizowanych 6 rynkach mieszkaniowych wprowadzono łącznie 15 450 nowych mieszkań, co było wynikiem wyższym o 35,6% od wyniku z kwartału poprzedniego.

Największy kwartalny wzrost liczby nowych mieszkań wprowadzonych do oferty odnotowano we Wrocławiu - o 80,3% więcej nowych mieszkań niż kwartał wcześniej. O ponad 54% więcej nowych mieszkań, w porównaniu do IV kwartału 2020 roku, wprowadzono do oferty Krakowa i Poznania.

Liczba nowowprowadzonych lokali w Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście, Krakowie, Poznaniu i Łodzi
IV kwartał 2019 – I kwartał 2021



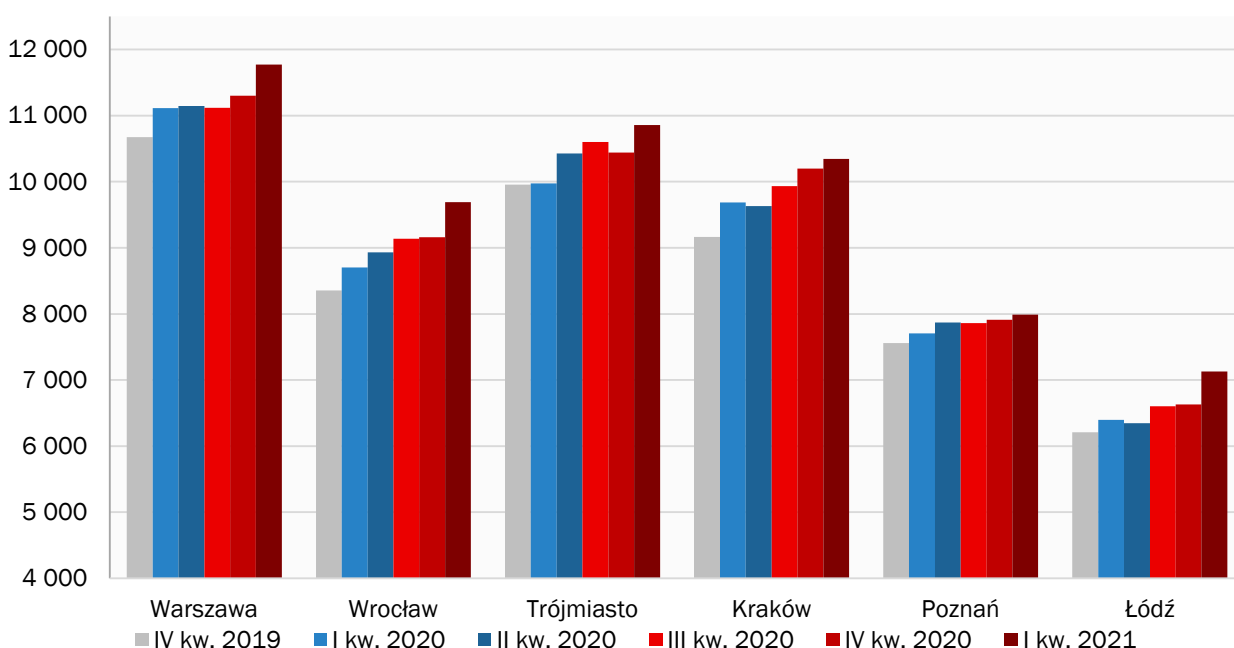
Średnia cena mieszkań w ofercie

W ostatnich kwartałach średnie ceny mieszkań w ofercie analizowanych miast cechuje tendencja wzrostowa. W minionym kwartale, w ujęciu k/k największy wzrost cen ofertowych odnotowano w Łodzi (+7,5%), a następnie we Wrocławiu (5,8%). W Warszawie i Trójmieście ceny ofertowe mieszkań wzrosły odpowiednio o 4,2% i 4,0%. Najniższy wzrost cen ofertowych odnotowano w Krakowie i Poznaniu – odpowiednio 1,5% i 0,9%.

W ujęciu r/r największy wzrost średnich cen ofertowych odnotowano w Łodzi (+11,4%) oraz we Wrocławiu (+11,3%). Z kolei najmniejszy wzrost średniej ceny mkw. odnotowano w Poznaniu (+3,7%), a następnie w Warszawie (+5,9%). W Trójmieście i Krakowie roczny wzrost średniej ceny mieszkań w ofercie wyniósł odpowiednio 8,9% i 6,8%.

Średnie ceny mieszkań w ofercie w Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście, Krakowie, Poznaniu i Łodzi

IV kwartał 2019 – I kwartał 2021



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

XIV Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy: 29.500,00 PLN

Zarząd:

Prezes: Leszek Maciusowicz

Członek Zarządu: Jędrzej Majka

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.