



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM
Czerwiec 2012

redNet Property Group Sp. z o.o.

z siedzibą przy
ul. Dywizjonu 303 nr 129 B
01-470 Warszawa
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.

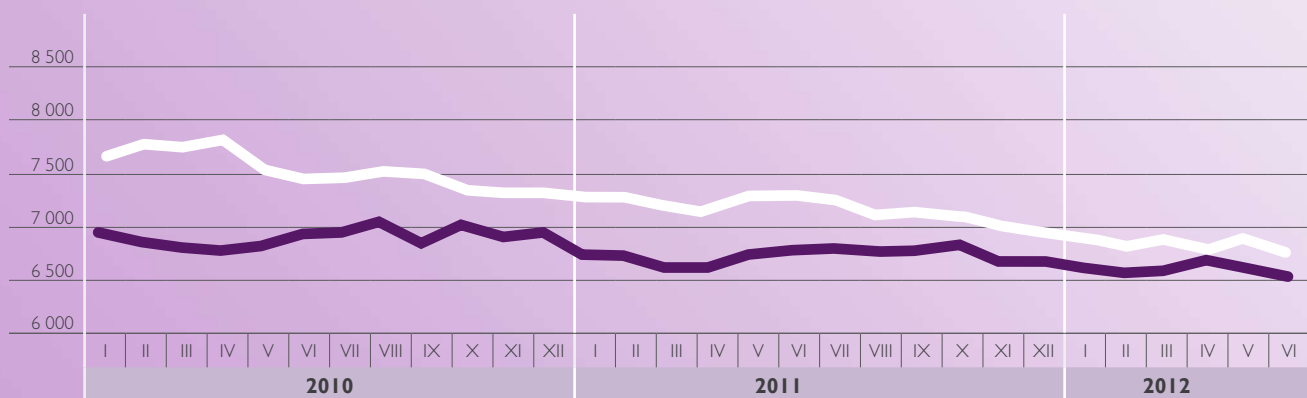
Rynek mieszkaniowy – czerwiec 2012

Rada Polityki Pieniężnej na czerwcowym posiedzeniu pozostawiła stopy procentowe na niezmiennym poziomie. Stopa referencyjna wciąż wynosi zatem 4,75%. Wykorzystywana do ustalania oprocentowania kredytów hipotecznych stawka WIBOR 3M w przeciągu ostatnich 30 dni (od 29 maja do 29 czerwca) wzrosła z 5,09 do 5,13. Tak wysokiego poziomu stawki WIBOR 3M nie odnotowano od początku 2009 roku, co przekłada się na wyższy koszt kredytów udzielanych w PLN.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach w Polsce na koniec czerwca 2012 roku osiągnęła poziom 6 693 PLN/mkw. brutto i była o 2,1% niższa od cen odnotowanych w poprzednim miesiącu. W odniesieniu do dostępnej

oferty tendencja spadkowa z niewielkimi odchyleniami utrzymuje się od kilkunastu miesięcy, co jest spowodowane wprowadzeniem do oferty dużej liczby tanich projektów z mieszkaniami z segmentu popularnego.

Średnia cena mieszkań sprzedanych, która w 2011 roku utrzymywała się na stosunkowo stabilnym poziomie, obniżyła się delikatnie na początku 2012 roku, by w czerwcu osiągnąć poziom 6 505 PLN/mkw. brutto. Rozbieżność pomiędzy średnią ceną oferty a średnią ceną ofertową mieszkań sprzedanych zmalała w ostatnim miesiącu i wynosi obecnie 2,8%. Zawężanie nożyc cenowych jest efektem dobrego dostosowania oferty do potrzeb nabywców – klienci szukają przede wszystkim mieszkań tańszych z segmentu popularnego i takie właśnie inwestycje mają obecnie dominujący udział na większości rynków lokalnych.



ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA
W SIĘDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI
ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaoferet.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

SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM
CZERWIEC 2012

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		cena mieszkań sprzedanych /cena oferty	
	V	VI	V	VI	V	VI
Katowice	4 779	4 765	4 714	4 936	-1,4%	+3,6%
Kraków	6 362	6 334	6 358	6 389	-0,1%	+0,9%
Łódź	4 987	4 906	4 786	4 774	-4,0%	-2,7%
Poznań	6 512	6 174	5 945	5 868	-8,7%	-5,0%
Gdańsk	6 639	6 337	5 338	5 252	-19,6%	-17,1%
Warszawa	7 826	7 630	7 641	7 654	-2,4%	+0,3%
Wrocław	6 585	6 502	6 112	6 101	-7,2%	-6,2%
aglomeracja warszawska	7 526	7 272	7 326	7 335	-2,7%	+0,9%
aglomeracja trójmiejska	6 305	6 176	5 511	5 441	-12,6%	-11,9%
aglomeracja śląska	4 507	4 451	4 232	4 393	-6,1%	-1,3%
średnia dla siedmiu aglomeracji	6 835	6 693	6 587	6 505	-3,6%	-2,8%

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		zmiana ceny oferty mieszkań czerwiec/maj	zmiana ceny mieszkań sprzedanych czerwiec/maj
	V	VI	V	VI		
Katowice	4 779	4 765	4 714	4 936	-0,3%	+4,7%
Kraków	6 362	6 334	6 358	6 389	-0,4%	+0,5%
Łódź	4 987	4 906	4 786	4 774	-1,6%	-0,2%
Poznań	6 512	6 174	5 945	5 868	-5,2%	-1,3%
Gdańsk	6 639	6 337	5 338	5 252	-4,5%	-1,6%
Warszawa	7 826	7 630	7 641	7 654	-2,5%	+0,2%
Wrocław	6 585	6 502	6 112	6 101	-1,3%	-0,2%
aglomeracja warszawska	7 526	7 272	7 326	7 335	-3,4%	+0,1%
aglomeracja trójmiejska	6 305	6 176	5 511	5 441	-2,0%	-1,3%
aglomeracja śląska	4 507	4 451	4 232	4 393	-1,2%	+3,8%
średnia dla siedmiu aglomeracji	6 835	6 693	6 587	6 505	-2,1%	-1,2%

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofer2.pl

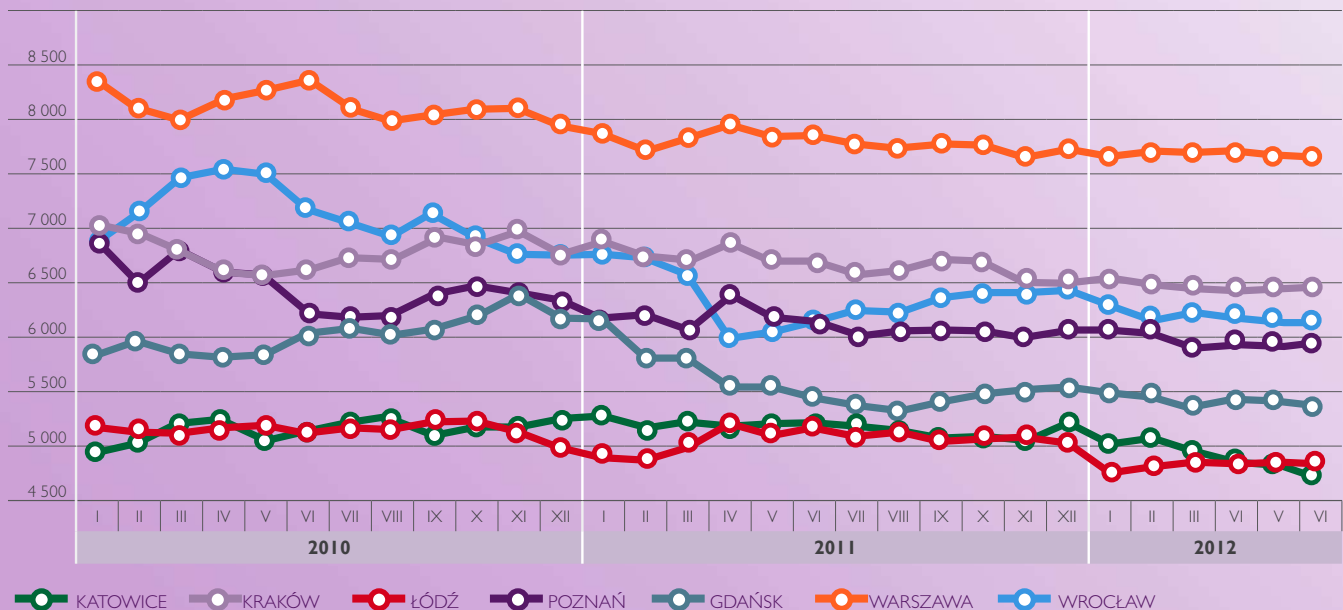
W większości analizowanych miast średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych osiągnęła wartości niższe, niż średnia cena ofertowa mieszkań dostępnych na rynku. Najwyższe rozbieżności zanotowano po raz kolejny w Gdańsku (-17,1%) i aglomeracji trójmiejskiej (-11,9%), co wynika z obecności w ofercie drogich lokali zlokalizowanych w obrębie pasa nadmorskiego, które znacznie wolniej znajdują nabywców w stosunku do mieszkań z segmentu popularnego. Spore różnice (na poziomie 5-6%) występują w Poznaniu i Wrocławiu, natomiast w pozostałych analizowanych lokalizacjach są już znacznie niższe i nie przekraczają 4%.

Analiza cen mieszkań w ostatnich miesiącach wskazuje na dalszy spadek cen mieszkań w ofercie, przy jednoczesnej lekkiej obniżce średnich cen ofertowych mieszkań sprzedanych. W odniesieniu do średniej ceny mieszkań dostępnych na rynku największa zmiana nastąpiła w Poznaniu i Gdańsku (odpowiednio -5,2% i -4,5%) a także w aglomeracji warszawskiej (-3,4%).

Biorąc pod uwagę średnią cenę mieszkań sprzedanych zmiany na poszczególnych rynkach były niewielkie. Największy wzrost średniej ceny ofertowej mieszkań sprzedanych odnotowano w Katowicach (+4,7%). Ogółem jednak dla 7 aglomeracji odnotowano spadek średniej ceny ofertowej mieszkań sprzedanych o 1,2%.

ŚREDNIA OFERTOWA CENA MIESZKAŃ SPRZEDANYCH

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofer2.pl



Kilka słów o... RYNKU INWESTYCJI LUKSUSOWYCH W POLSCE

Rynek inwestycji luksusowych w Polsce związany jest przede wszystkim z największymi rynkami mieszkaniowymi (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto). Z drugiej zaś strony apartamenty luksusowe znajdują się w inwestycjach typu „second homes” zlokalizowanych w miejscowościach turystycznych, m.in. w Krynicy Morskiej, Mielenie, Międzyzdrojach, na Helu lub Zakopanem.

Mieszkania luksusowe, zwłaszcza te w miejscowościach turystycznych, najczęściej dostępne są w standardzie wykończenia pod klucz, w przeciwieństwie do mieszkań z segmentu popularnego. Oprócz standardu wykończenia, układu mieszkań, charakterystyczne jest dla nich także występowanie dodatkowych funkcji (repcja, basen, Spa, sauna, siłownia, concierge itp.). Często okres ekspozycji rynkowej takich projektów – ze względu na swoją specyfikę i wysokie ceny, jest znacznie dłuższy niż w przypadku projektów popularnych.

Dla mieszkań segmentu luksusowego istotna jest wyjątkowa lokalizacja. Mieszkania te usytuowane są w najatrakcyjniejszych, najbardziej pożądanym dzielnicach dużych miast (np. w Warszawie przede wszystkim w Śródmieściu, na Mokotowie i Żoliborzu). Są to zarówno inwestycje nowe, jak i rewitalizacje zabytkowych kamienic lub nowopowstałe plomby w istniejącej tkance zabytkowej zabudowy.

Rynek dóbr luksusowych, w tym mieszkań o najwyższych standardach, wymaga niewątpliwie użycia specjalnych narzędzi i wiedzy. Wyjątkowa lokalizacja (ściśle zabytkowe centrum miasta, waterlane, bliskość prestiżowych instytucji), szczególne walory architektoniczne – w tym prestiż projektanta, bieżące

trendy, najwyższa jakość materiałów wykończeniowych, wykończenie części wspólnych, oferowane usługi dodatkowe oraz inne elementy stanowiące o wyjątkowości projektu stanowią czynniki bardziej istotne dla potencjalnych nabywców mieszkań tego segmentu niż sama cena. Istotne jest zatem szczególnie dokładne badanie potrzeb nabywców oraz znajomość specyfiki tego segmentu rynku.

Deweloperzy budujący inwestycje luksusowe nie zawsze są firmami specjalizującymi się jedynie w tego typu projektach, choć często się tak zdarza.

Przykładem firmy, która obecnie ma w ofercie projekty wyłącznie z segmentu luksusowego jest Myoni Group. Obydwa projekty będące obecnie w realizacji to luksusowe rezydencje w Warszawie (Rezydencja Słoneczna) i w Gdyni. Dotychczas firma zrealizowała z sukcesem także kameralną inwestycję (17 lokali) przy ul. Chocimskiej 14 w Warszawie.

Z drugiej strony występują firmy takie jak np. Magnus Group, realizujące zarówno inwestycje luksusowe o najwyższym standardzie i charakteryzujące się jednymi z najwyższych cen w Warszawie (Rezydencja Piękna Nova, czy Szósty Zmysł), jak również oferujące inwestycje segmentu popularnego zlokalizowane na warszawskiej Białołęce.

Podobnie firma Orco Group, która realizuje projekty o różnych standardach jest także deweloperem najdroższego spektakularnego projektu – Złota 44 zaprojektowanego przez Daniela Libeskinda. Ceny apartamentów sięgają od 24 tys. PLN/mkw. do 39 tys. PLN/mkw. Za taką cenę oferowana jest możliwość zamieszkania w nowoczesnym budynku wysokościowym z recepcją, serwisem concierge, 26-metrowym basenem, SPA, siłownią oraz sauną. Niektóre apartamenty wykończone będą „pod klucz” w ramach jednego z czterech luksusowych pakietów wykończeniowych, wyposażone w meble, sprzęt AGD oraz w komputerowy system zarządzania mieszkaniem.

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.

