



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM
Grudzień 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

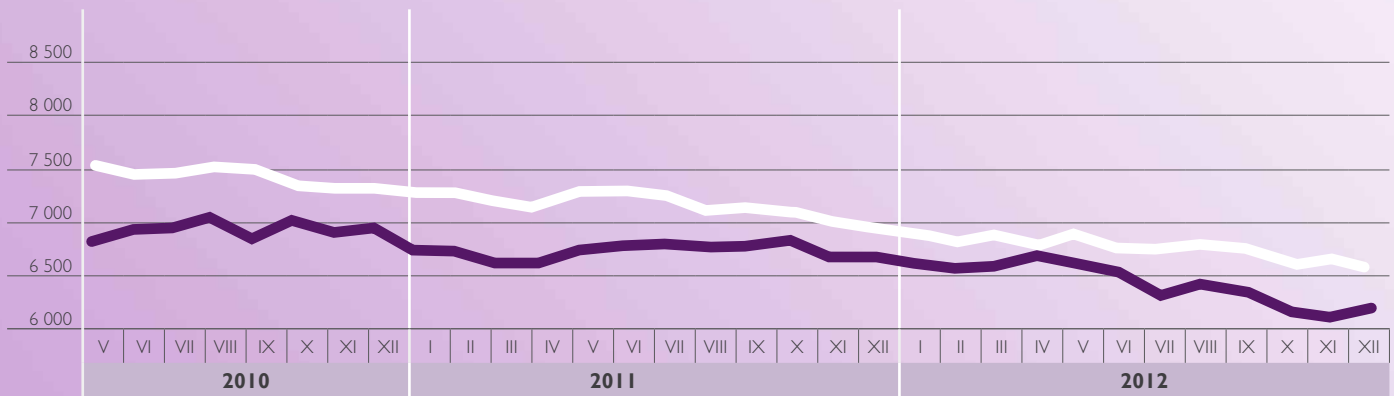
Prezes: Robert Chojnacki
Wiceprezes: Michał Kosyrz

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 – grudzień 2012

Klienci spłacający kredyty hipoteczne otrzymali na mikołajki prezent od Rady Polityki Pieniężnej - drugą tej jesieni obniżkę stóp procentowych. Na grudniowym posiedzeniu RPP obniżyła stopy o 25 pb. i tak podstawowa stopa procentowa wynosi obecnie 4,25%. 3-mies. stawka WIBOR (decyduje o oprocentowaniu kredytów hipotecznych) kontynuuje rozpoczęte w wakacje obniżki (w ciągu ostatniego miesiąca WIBOR spadł o kolejne 27 pb), co oznacza obniżkę raty kredytu na kwotę 300 000 zł o kolejne 50 zł.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach w Polsce na koniec grudnia 2012 roku osiągnęła poziom 6 558 PLN/mkw. brutto i była o 0,5% niższa od cen odnotowanych w poprzednim miesiącu. Średnia cena mieszkań sprzedanych, która w ciągu całego 2011 roku utrzymywała się na stosunkowo stabilnym poziomie, w 2012 roku zaczęła spadać. W grudniu odnotowano jednak niewielkie odbicie cenowe względem poprzedniego miesiąca (wzrost o 0,6 %) a cena wyniosła 6 213 PLN/mkw. brutto.



ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA
W SIEDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI
ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofer.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 cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		cena mieszkań sprzedanych/cena oferty	
	XI	XII	XI	XII	XI	XII
Katowice	4 742	4 743	4 168	4 660	0,88	0,98
Kraków	6 364	6 362	6 131	6 023	0,96	0,95
Łódź	4 848	4 843	4 701	4 699	0,97	0,97
Poznań	6 084	6 073	5 928	5 901	0,97	0,97
Gdańsk	5 420	5 426	5 205	5 124	0,96	0,94
Warszawa	7 571	7 548	7 224	7 196	0,95	0,95
Wrocław	6 173	6 086	5 891	6 022	0,95	0,99
aglomeracja warszawska	7 307	7 298	6 947	6 914	0,95	0,95
aglomeracja trójmiejska	5 558	5 412	5 170	5 163	0,93	0,95
aglomeracja śląska	4 502	4 561	4 094	4 482	0,91	0,98
średnia dla siedmiu aglomeracji	6 589	6 558	6 177	6 213	0,94	0,95

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofert.pl

We wszystkich analizowanych miastach średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych osiągnęła wartości niższe, niż średnia cena ofertowa mieszkań dostępnych na rynku. Najwyższe rozbieżności cenowe zanotowano w Gdańsku (-5,6%), 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.

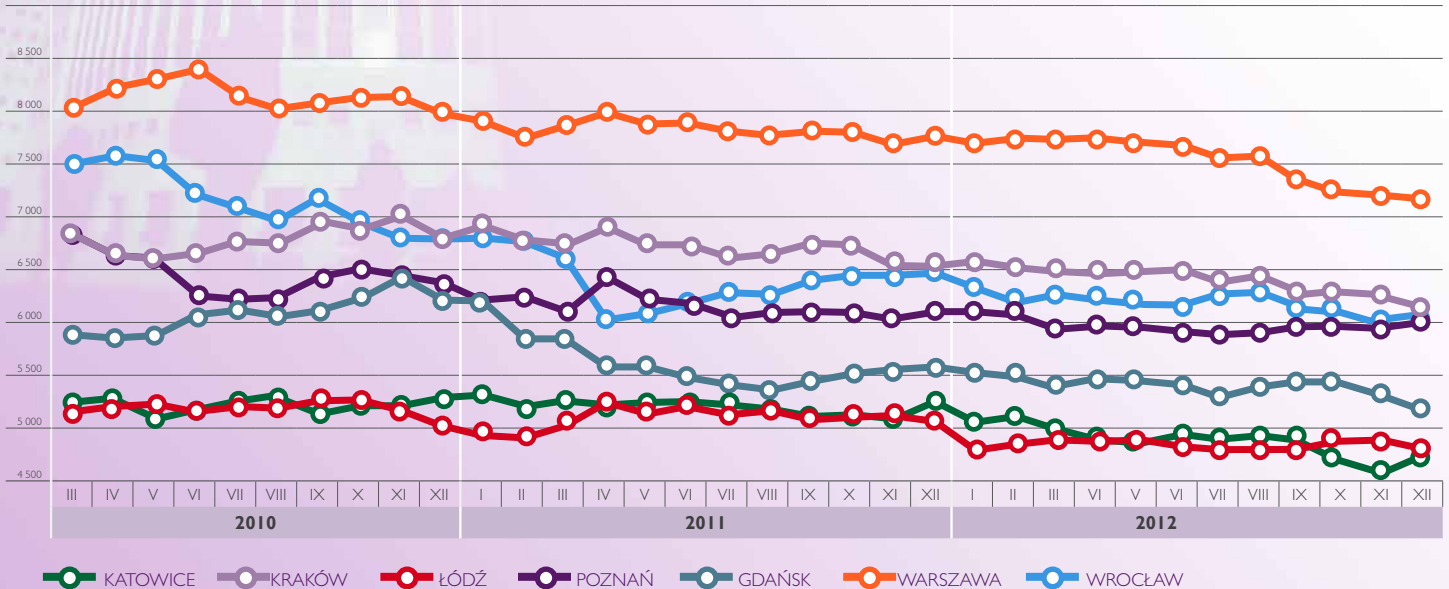
Analiza zmian cen w stosunku do miesiąca poprzedniego wskazuje na wyhamowanie spadku cen ofertowych w większości polskich miast. Jedynie we Wrocławiu i aglomeracji trójmiejskiej odnotowano spadki rzędu 1 - 3%, natomiast w aglomeracji śląskiej

zaobserwowano nawet wzrost średniej ceny ofertowej (+1,3% w stosunku do poprzedniego miesiąca).

W zakresie zmiany średniej ceny ofertowej mieszkań sprzedanych grudzień/listopad, sytuacja prezentuje się odmiennie dla różnych miast. Najwyższy wzrost cen odnotowano dla Katowic i aglomeracji śląskiej (odpowiednio 11,8% i 9,5% względem poprzedniego miesiąca). Wzrost odnotowano także we Wrocławiu (średnio o 2,2%). Dalsze obniżenie ceny ofertowej mieszkań sprzedanych zaobserwowano w Krakowie i Gdańsku (odpowiednio o 1,8% i 1,6%). Ceny ofertowe mieszkań sprzedanych pozostałych miastach pozostały praktycznie niezmiennione względem miesiąca poprzedniego.

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		zmiana ceny oferty mieszkań grudzień /listopad	zmiana ceny mieszkań sprzedanych grudzień /listopad
	XI	XII	XI	XII		
Katowice	4 742	4 743	4 168	4 660	1,00	1,12
Kraków	6 364	6 362	6 131	6 023	1,00	0,98
Łódź	4 848	4 843	4 701	4 699	1,00	1,00
Poznań	6 084	6 073	5 928	5 901	1,00	1,00
Gdańsk	5 420	5 426	5 205	5 124	1,00	0,98
Warszawa	7 571	7 548	7 224	7 196	1,00	1,00
Wrocław	6 173	6 086	5 891	6 022	0,99	1,02
aglomeracja warszawska	7 307	7 298	6 947	6 914	1,00	1,00
aglomeracja trójmiejska	5 558	5 412	5 170	5 163	0,97	1,00
aglomeracja śląska	4 502	4 561	4 094	4 482	1,01	1,09
średnia dla siedmiu aglomeracji	6 589	6 558	6 177	6 213	1,00	1,01

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofert.pl



ŚREDNIA OFERTOWA CENA MIESZKAŃ SPRZEDANYCH
ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofer.pl

Ogółem dla 7 aglomeracji odnotowano wzrost średniej ceny ofertowej mieszkań sprzedanych o 0,6%.

Na wykresie zaprezentowano poziom cen mieszkań sprzedanych w siedmiu głównych miastach Polski. Jak widać, Warszawa mocno wyróżnia się na tle pozostałych miast. Średnia cena mieszkań

sprzedanych w stolicy kształtuje się aktualnie na poziomie 7 196 PLN/mkw. W Krakowie, Poznaniu i Wrocławiu ceny mkw. plasują się bliżej 6 000 PLN; (od 5 901 PLN w Poznaniu do 6 023 PLN/mkw. w Krakowie). W Gdańsku mieszkania sprzedają się średnio w cenie 5 124 PLN/mkw., a w Łodzi i Katowicach nie przekraczają 5 000 PLN/mkw.

Kilka słów o... PLANOWANYM PROGRAMIE RZĄDOWYM „MIESZKANIE DLA MŁODYCH”

Zapowiedziany przez rząd nowy program wspierający budownictwo mieszkaniowe „Mieszkanie dla Młodych” (MdM) ma zastąpić kończącą się „Rodzinę na Swoim”. Nowy program w swych założeniach określa grupę beneficjentów i warunki jakie muszą spełnić, aby skorzystać z państwowej dopłaty przy nabyciu własnego mieszkania. Kształt programu może jeszcze ulec zmianie, z uwagi na to, że projekt nie przeszedł jeszcze procedury legislacyjnej, jednak jego najważniejsze założenia powinny zostać utrzymane.

Beneficjenci

Nowy program ma być skierowany do osób pragnących zakupić swoje pierwsze mieszkanie. Nabywcą lokalu mieszkalnego mogą być małżonkowie, osoby samotnie wychowujące dzieci, jak również single. Nabywca lokalu nie może mieć przekroczonego 35 roku życia, przy zastrzeżeniu, że w przypadku małżeństw ograniczenie to będzie dotyczyło tylko jednego małżonka. Drugi warunek dotyczy sytuacji mieszkaniowej beneficjenta. Dofinansowanie może być udzielone wyłącznie osobom, które nie były

lub nie są właścicielem prawa własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego. Z grona beneficjentów wyłączeni zostali również współwłaściciele budynków bez wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Ustawa precyzuje, że nabywany lokal ma pochodzić tylko i wyłącznie z rynku pierwotnego, wyłączając tym samym nieruchomości z rynku wtórnego i domy.

Cel kredytu

Program zakłada dofinansowanie do wkładu własnego, w związku z nabyciem nowo wybudowanego mieszkania oraz zaciągnięciem na ten cel kredytu. Wielkość powierzchni użytkowej lokalu nie może przekroczyć 75 mkw. (samym dofinansowaniem będzie objęty metraż 50 mkw.). Ponadto, cena zakupu mieszkania objętego finansowym wsparciem nie może przekroczyć (w przeliczeniu na 1 mkw.) limitu, który został określony jako średnia arytmetyczna dwóch ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego dla gminy, na terenie której zlokalizowana jest nieruchomość. Cena lokalu objętego wsparciem stanowi cenę całkowitą transakcji, a więc zakupu samodzielnego mieszkania wraz ze wszystkimi elementami wchodzącymi w jego skład.

Finansowanie

W celu wyeliminowania przypadków, kiedy kredyt byłby udzielany jedynie na symboliczne sumy, przy wysokim wkładzie własnym, ustawa wprowadza zasadę, że kwota kredytu stanowi co najmniej 50 proc. ceny należnej na zakup lokalu. Kredyt będzie

mógł być udzielany jedynie w walucie polskiej. Ustawa umożliwia, w przypadku osób nie dysponujących zdolnością kredytową, przystąpienie do kredytu w charakterze dodatkowego kredytobiorcy członków najbliższej rodziny. W sytuacji, gdy wniosek o dofinansowanie do wkładu własnego składa bezdzietny nabywca lokalu, dofinansowanie wynosi 10 proc. wartości mieszkania. Gdy wniosek składa beneficjent posiadający w dniu jego złożenia przynajmniej 1 dziecko dopłata wynosi 15 proc. Dofinansowanie otrzymają również małżeństwa wychowujące dzieci, nawet, jeżeli dziecko jest formalnie przysposobione tylko przez jednego z małżonków. Dodatkowe wsparcie, w wysokości 5 proc. jest udzielane jednorazowo w związku z urodzeniem się lub przysposobieniem trzeciego lub kolejnego dziecka w rodzinie, w okresie pięciu lat od dnia zawarcia umowy. Wsparcie jest wypłacane danemu nabywcy jeden raz. Oznacza to, że jeżeli beneficjent w momencie zaciągania kredytu i uzyskiwania dofinansowania do wkładu własnego miał już np. trójkę dzieci, to wówczas wsparcie na pokrycie części spłaty kredytu byłoby wypłacone po urodzeniu kolejnego (czwartego) dziecka.

Odstąpienie od umowy

Udzielone finansowe wsparcie podlega zwrotowi w sytuacji, gdy nabywca lokalu mieszkalnego dokona zbycia prawa własności lub współwłasności lokalu, lub też wynajmie bądź użyczy mieszkanie lub jego część innej osobie. Podobnie jest w sytuacji, kiedy osoba korzystająca z dopłat w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych” uzyska prawo własności lub współwłasności innego lokalu mieszkalnego lub budynku.

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.

