



Rynek mieszkaniowy w Polsce

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

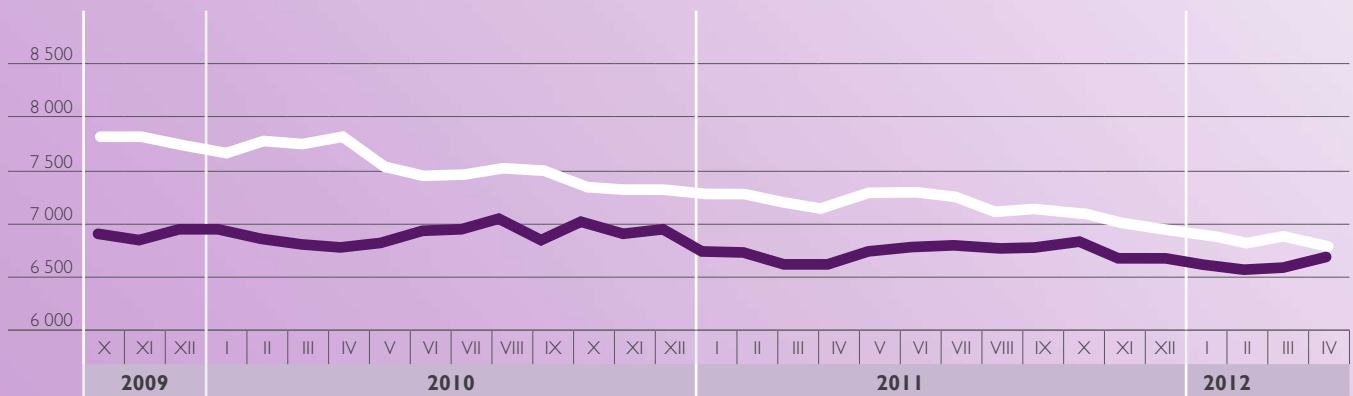
Rynek mieszkaniowy – kwiecień 2012

Gorącym tematem na rynku mieszkaniowym w ostatnich miesiącach była ustawa deweloperska, która weszła w życie 29 kwietnia 2012 roku. Jej celem jest ochrona nabywców mieszkań na rynku pierwotnym. Jednym z najbardziej istotnych zapisów, mających największy wpływ na działalność deweloperską jest obowiązek prowadzenia rachunków powierniczych dla inwestycji finansowanych kredytem, co znacznie ogranicza dostęp inwestora do środków pochodzących z przedpłat klientów, a także podwyższa koszty finansowania projektu. Obowiązek prowadzenia rachunków powierniczych obejmuje tylko inwestycje, których sprzedaż rozpoczęła się po 29 kwietnia 2012 roku.

Wobec tego, zgodnie z oczekiwaniami, pierwsze miesiące 2012 roku przyniosły wzrost aktywności deweloperskiej w zakresie nowych inwestycji wprowadzanych do sprzedaży, co w efekcie zaowocowało znacznym wzrostem podaży na większości lokalnych rynków mieszkaniowych. Nowe projekty wchodzące na rynek to głównie tanie inwestycje z segmentu popularnego. Ich pojawienie się zwiększyło udział w podaży mieszkań z niższych przedziałów cenowych, wpływając jednocześnie na dalszą obniżkę średniej ceny mieszkań w ofercie.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach w Polsce na koniec kwietnia 2012 roku osiągnęła poziom 6 794 PLN/mkw. brutto i była o 1,5% 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 wprowadzaniem 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 lekko na początku 2012 roku, by w kwietniu znów wzrosnąć do poziomu 6 683 zł/mkw. brutto. Rozbieżność pomiędzy średnią ceną oferty a średnią ceną mieszkań sprzedanych znacznie zmniejszyła się w ostatnim miesiącu i wynosi obecnie 1,6%, co jest wartością najniższą od 2009 roku. Zawężanie nożyc cenowych jest efektem coraz lepszego 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 tabelaofert.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 | |
|--|----------------------|--------------|---------------------------|--------------|--|--------------|
| | III | IV | III | IV | III | IV |
| Katowice | 5 103 | 4 794 | 4 930 | 4 812 | -3,4% | 0,4% |
| Kraków | 6 427 | 6 372 | 6 464 | 6 402 | 0,6% | 0,5% |
| Łódź | 4 979 | 4 994 | 4 842 | 4 803 | -2,8% | -3,8% |
| Poznań | 6 505 | 6 508 | 6 053 | 5 935 | -6,9% | -8,8% |
| Gdańsk | 6 679 | 6 494 | 5 263 | 5 368 | -21,2% | -17,3% |
| Warszawa | 8 000 | 7 830 | 7 738 | 7 710 | -3,3% | -1,5% |
| Wrocław | 6 692 | 6 595 | 6 235 | 6 190 | -6,8% | -6,1% |
| aglomeracja warszawska | 7 573 | 7 426 | 7 407 | 7 443 | -2,2% | 0,2% |
| aglomeracja trójmiejska | 6 503 | 6 289 | 5 297 | 5 557 | -18,5% | -11,6% |
| aglomeracja śląska | 5 017 | 4 488 | 4 502 | 4 293 | -10,3% | -4,3% |
| średnia dla siedmiu aglomeracji | 6 899 | 6 794 | 6 602 | 6 683 | -4,3% | -1,6% |

| miasto | cena oferty mieszkań | | cena mieszkań sprzedanych | | zmiana ceny oferty mieszkań kwiecień/ marzec | zmiana ceny mieszkań sprzedanych kwiecień/ marzec |
|--|----------------------|--------------|---------------------------|--------------|--|---|
| | III | IV | III | IV | | |
| Katowice | 5 103 | 4 794 | 4 930 | 4 812 | -6,1% | -2,4% |
| Kraków | 6 427 | 6 372 | 6 464 | 6 402 | -0,9% | -1,0% |
| Łódź | 4 979 | 4 994 | 4 842 | 4 803 | 0,3% | -0,8% |
| Poznań | 6 505 | 6 508 | 6 053 | 5 935 | 0,0% | -1,9% |
| Gdańsk | 6 679 | 6 494 | 5 263 | 5 368 | -2,8% | 2,0% |
| Warszawa | 8 000 | 7 830 | 7 738 | 7 710 | -2,1% | -0,4% |
| Wrocław | 6 692 | 6 595 | 6 235 | 6 190 | -1,4% | -0,7% |
| aglomeracja warszawska | 7 573 | 7 426 | 7 407 | 7 443 | -1,9% | 0,5% |
| aglomeracja trójmiejska | 6 503 | 6 289 | 5 297 | 5 557 | -3,3% | 4,9% |
| aglomeracja śląska | 5 017 | 4 488 | 4 502 | 4 293 | -10,5% | -4,6% |
| średnia dla siedmiu aglomeracji | 6 899 | 6 794 | 6 602 | 6 683 | -1,5% | 1,2% |

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofert.pl

Analiza cen mieszkań w ostatnich miesiącach wskazuje na dalszy spadek cen mieszkań ofertowych, przy jednoczesnej lekkiej podwyżce średnich cen mieszkań sprzedanych. W odniesieniu do średniej ceny mieszkań dostępnych na rynku największa zmiana nastąpiła w aglomeracji śląskiej i Katowicach. Spore zmiany zaszły w aglomeracji trójmiejskiej, Gdańsku, Warszawie i Wrocławiu. W porównaniu z poprzednimi miesiącami wolniej obniżała się cena mieszkań w Krakowie. Natomiast w Łodzi i Poznaniu ceny pozostały na praktycznie niezmiennym poziomie.

Biorąc pod uwagę średnią cenę mieszkań sprzedanych zmiany na poszczególnych rynkach były już znaczne mniejsze. Wskaźnik ten obniżył się w większości lokalizacji, jednak nie więcej niż o 1% w Krakowie, Łodzi, Warszawie i Wrocławiu. Większe spadki zanotowano tylko w aglomeracji śląskiej i Katowicach oraz Poznaniu. Natomiast w Gdańsku i aglomeracji trójmiejskiej oraz warszawskiej odnotowano wzrost średniej ceny mieszkań sprzedanych. Wzrost ten był na tyle wysoki, że wpłynął na podwyżkę średniej ceny mieszkań sprzedanych we wszystkich analizowanych lokalizacjach.

Kilka słów o... RYNKU DOMÓW W AGLOMERACJI WARSZAWSKIEJ

Rynek domów jednorodzinnych jest niejednorodny. Oferta zawiera domy o różnym standardzie, różnym poziomie wykończenia (od stanu surowego aż do wykończenia pod klucz), wobec tego analiza wymaga szczegółowego sprawdzania wszystkich czynników kształtujących ceny. W największym stopniu całkowita cena domu zależy od jego standardu wykończenia, materiałów, wielkości przynależnej działki, elementów zagospodarowania terenu itd.

W aglomeracji warszawskiej znajdują się tereny chętnie wybierane jako tereny pod zabudowę jednorodziną. Najwięcej inwestycji deweloperskich zlokalizowanych jest w gminie Piaseczno. Jest to jedna z najbardziej popularnych lokalizacji wśród nabywców domów.

Na koniec pierwszego kwartału 2012 w aglomeracji warszawskiej (miejscowości/gminy w powiatach otaczających stolicę, posiadających istotne znaczenie na rynku mieszkaniowym aglomeracji) w powiatach: legionowskim, mińskim, otwockim, piaseczyńskim, pruszkowskim, warszawskim zachodnim i wołomińskim. Znajdowało się niespełna 900 domów.

Kupujący największy wybór domów mogli znaleźć w ofertach deweloperów działających na terenie gminy Piaseczno (ponad 50% całej oferty). Najmniejszą ofertę na koniec marca wśród badanych powiatów prezentowały powiaty miński, legionowski i wołomiński.

Większość domów w oferowanych inwestycjach stanowiły budynki już ukończone i gotowe do odbioru. Domy ukończone przed rokiem 2011 miały największy udział w ofercie. Jednocześnie są to domy, których sprzedaje się najmniej.

Większość deweloperów oferuje budynki wykończone w standardzie deweloperskim. W niektórych inwestycjach istnieje możliwość opcjonalnego, dodatkowo płatnego wyboru wykończenia pod klucz. Można znaleźć tylko nieliczne oferty, gdzie wykończenie pod klucz jest w standardzie.

Średnia cena domów sprzedanych w okolicach Warszawy w I kwartale 2012 roku kształtowała się na poziomie 4 641 PLN/mkw. i była znacznie niższa od średniej ceny domów pozostających w ofercie na koniec marca, która sięgała 5 421 PLN/m². W wielu inwestycjach proponowano spore promocje cenowe. Większość deweloperów wykazywało wysoką skłonność do negocjacji cen również w zależności od sposobu płatności i typu produktu (na przykład domy o dużych metrażach).

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.

