



Rynek mieszkaniowy w Polsce

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

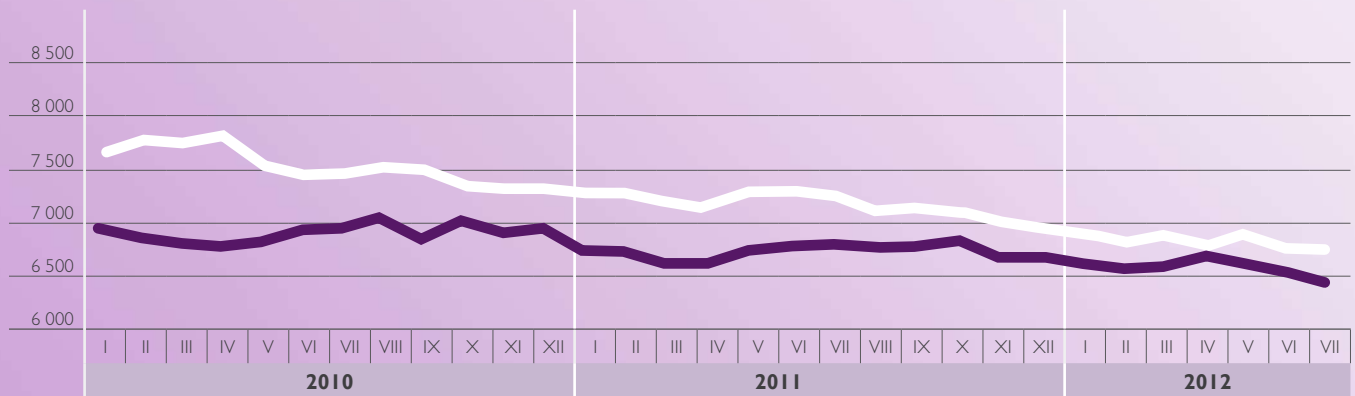
Wszelkie dane i materiały zawarte na stronie internetowej redNet Consulting chronione są prawem autorskim. Wykorzystanie do publikacji (w całości lub w części) danych i materiałów zamieszczonych na stronie wymaga wcześniejszej zgody redNet Consulting. Rozpowszechnianie i wykorzystywanie danych oraz materiałów 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 – LIPIEC 2012

W II kwartale 2012 roku banki kontynuowały zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów mieszkaniowych, lecz w coraz mniejszym stopniu. Polityki kredytowe większości banków zostały zaostrzone względem wymaganych zabezpieczeń i udziału własnego kredytobiorcy, jednocześnie marże kredytowe i pozaodsetkowe koszty kredytu zostały obniżone po raz pierwszy od III kw. 2011 roku. Tak jak w miesiącach poprzednich banki nie zdecydowały się jednak na żadne ruchy po stronie maksymalnego okresu kredytowania. Według danych NBP aż 72% ogółu banków oczekuje utrzymania obecnej polityki kredytowej w III kwartale 2012 roku przy jednoczesnym dalszym wzroście popytu na kredyty mieszkaniowe.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach w Polsce na koniec lipca 2012 roku osiągnęła poziom 6 674 PLN/mkw. brutto i była o 0,3% 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, od kwietnia 2012 roku systematycznie się obniża, by w lipcu osiągnąć poziom 6 399 PLN/mkw. brutto. Rozbieżność pomiędzy średnią ceną oferty a średnią ceną ofertową mieszkań sprzedanych wzrosła z 2,8% w czerwcu do 4,1% w lipcu.



ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA
W SIĘDMIU 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	
	VI	VII	VI	VII	VI	VII
Katowice	4 765	4 769	4 936	4 872	+3,6%	+2,2%
Kraków	6 334	6 359	6 389	6 216	+0,9%	-2,2%
Łódź	4 906	4 897	4 774	4 731	-2,7%	-3,4%
Poznań	6 174	6 191	5 868	5 851	-5,0%	-5,5%
Gdańsk	6 337	6 187	5 252	5 134	-17,1%	-17,0%
Warszawa	7 630	7 592	7 654	7 518	+0,3%	-1,0%
Wrocław	6 502	6 499	6 101	6 106	-6,2%	-6,0%
aglomeracja warszawska	7 272	7 274	7 335	7 170	+0,9%	-1,4%
aglomeracja trójmiejska	6 176	6 113	5 441	5 235	-11,9%	-14,4%
aglomeracja śląska	4 451	4 426	4 393	4 452	-1,3%	+0,6%
średnia dla siedmiu aglomeracji	6 693	6 674	6 505	6 399	-2,8%	-4,1%

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		zmiana ceny oferty mieszkań lipiec/ czerwiec	zmiana ceny mieszkań sprzedanych lipiec/ czerwiec
	VI	VII	VI	VII		
Katowice	4 765	4 769	4 936	4 872	+0,1%	-1,3%
Kraków	6 334	6 359	6 389	6 216	+0,4%	-2,7%
Łódź	4 906	4 897	4 774	4 731	-0,2%	-0,9%
Poznań	6 174	6 191	5 868	5 851	+0,3%	-0,3%
Gdańsk	6 337	6 187	5 252	5 134	-2,4%	-2,2%
Warszawa	7 630	7 592	7 654	7 518	-1,8%	-1,8%
Wrocław	6 502	6 499	6 101	6 106	0,0%	+0,1%
aglomeracja warszawska	7 272	7 274	7 335	7 170	0,0%	-2,2%
aglomeracja trójmiejska	6 176	6 113	5 441	5 235	-1,0%	-3,8%
aglomeracja śląska	4 451	4 426	4 393	4 452	-0,6%	+1,3%
średnia dla siedmiu aglomeracji	6 693	6 674	6 505	6 399	-0,3%	-1,6%

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofert.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 (-17,0%) i aglomeracji trójmiejskiej (-14,4%), 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 5,5-6%) występują w Poznaniu i Wrocławiu, natomiast w pozostałych analizowanych lokalizacjach są już znacznie niższe i nie przekraczają 4%. Ogółem w 7 aglomeracjach średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych w lipcu była o 4,1% niższa od średniej ceny mieszkań w ofercie.

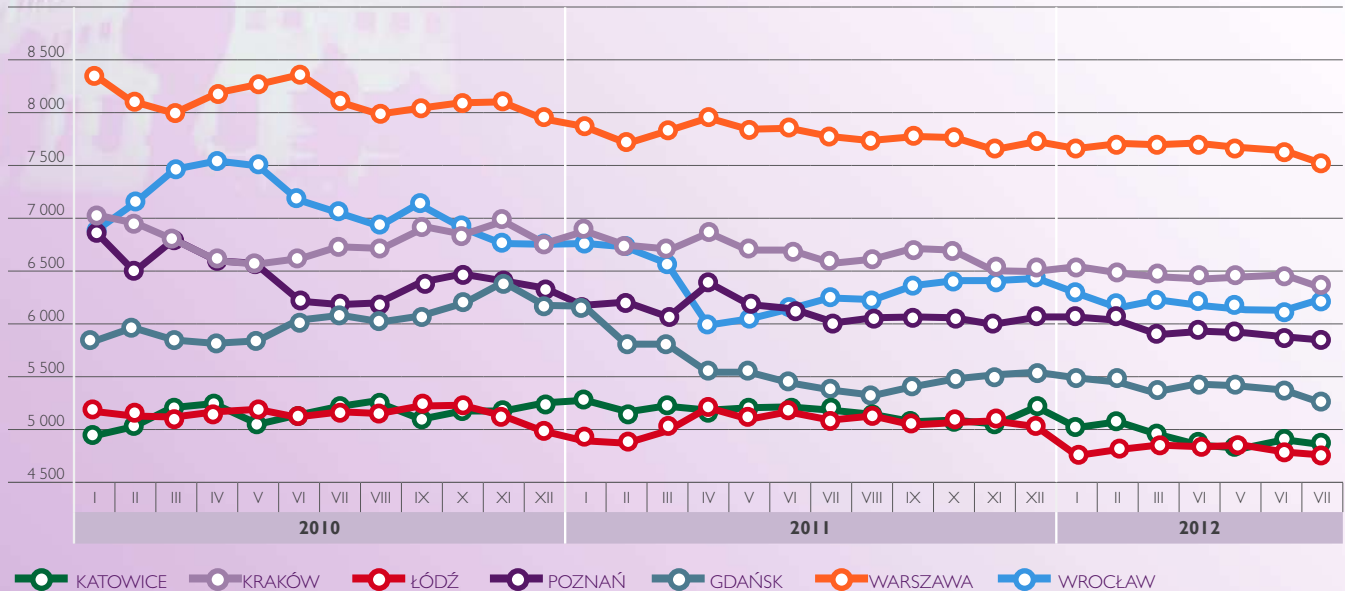
Analiza cen mieszkań w ostatnich miesiącach wskazuje na dalszy spadek cen mieszkań w ofercie, przy jednoczesnej obniżce średnich cen ofertowych mieszkań sprzedanych. W odniesieniu do

średniej ceny mieszkań dostępnych na rynku największa zmiana w lipcu nastąpiła w Gdańsku i Warszawie (odpowiednio -2,4% i -1,8%). W pozostałych lokalizacjach różnice pomiędzy ceną mieszkań w ofercie w lipcu i czerwcu nie przekraczały 1,0%.

Biorąc pod uwagę średnią cenę mieszkań sprzedanych zmiany na poszczególnych rynkach były również niewielkie. Wzrosty średniej ceny ofertowej mieszkań sprzedanych odnotowano jedynie w aglomeracji śląskiej (+1,3%) i we Wrocławiu (+0,1%). Ogółem jednak dla 7 aglomeracji odnotowano spadek średniej ceny ofertowej mieszkań sprzedanych o 1,6% w stosunku do cen z czerwca 2012. Największe spadki zaobserwowano w aglomeracji trójmiejskiej (-3,8%), Krakowie (-2,7%), Gdańsku i aglomeracji warszawskiej (po -2,2%). W pozostałych lokalizacjach spadki nie przekroczyły 2,0%.

ŚREDNIA OFERTOWA CENA MIESZKAŃ SPRZEDANYCH

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofer.pl



Kilka słów o... RYNKU DOMÓW JEDNORODZINNYCH

Oferta deweloperów w zakresie domów jednorodzinnych jest znacznie uboższa niż w przypadku mieszkań. W Polsce wciąż najpopularniejszym sposobem na zamieszkanie we własnym domu jest indywidualna budowa systemem gospodarczym. W ofercie deweloperskiej w okolicy Warszawy znajduje się ok. 900 domów, Trójmiasta – ok. 550 domów, Wrocławia – ok. 500 domów, a w okolicy Krakowa i Poznania po ok. 400 domów. Ceny domów oferowanych przez deweloperów w rejonach podmiejskich charakteryzują się znaczną rozpiętością. Bazując na ofertach zamieszczonych na portalu tabelaofer.pl, za dom w zabudowie bliźniaczej o powierzchni 114 mkw. zlokalizowany w Jelczu-Laskowicach (ok. 20 km od Wrocławia) trzeba zapłacić 250 tys. PLN. Natomiast w podwarszawskim Konstancinie-Jeziornej cena domu o powierzchni 311 mkw. kształtuje się na poziomie 4 mln PLN. Rynek domów jest poddawany tym samym mechanizmom rynkowym co rynek mieszkań. Wobec tego ceny domów w ostatnim czasie wykazywały tendencję spadkową, zgodnie z tendencją obserwowaną na rynku mieszkań.

Mając na uwadze postępujący rozwój infrastruktury komunikacyjnej, znaczenie lokalizacji podmiejskich jako miejsca do zamieszkania będzie wzrastać w najbliższej przyszłości. Nowe drogi poprawiające komunikację z głównymi ośrodkami miejskimi, a tym samym skracające czas dojazdu do pracy i szkoły, wpływają na zwiększenie atrakcyjności tych lokalizacji, w których powstają. Wzmocnieniu zapotrzebowaniu na większe powierzchnie mieszkalne będzie wpływać również struktura demograficzna. Osoby z boomu demograficznego z przełomu lat 70 i 80. przekraczają właśnie wiek 30 lat, zakładają nowe oraz powiększają obecne rodziny. Zmiana wielkości gospodarstwa domowego jest jedną z podstawowych przesłanek wpływających na decyzje zakupowe odnośnie nowego lokum.

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.

