



Rynek mieszkaniowy w Polsce

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

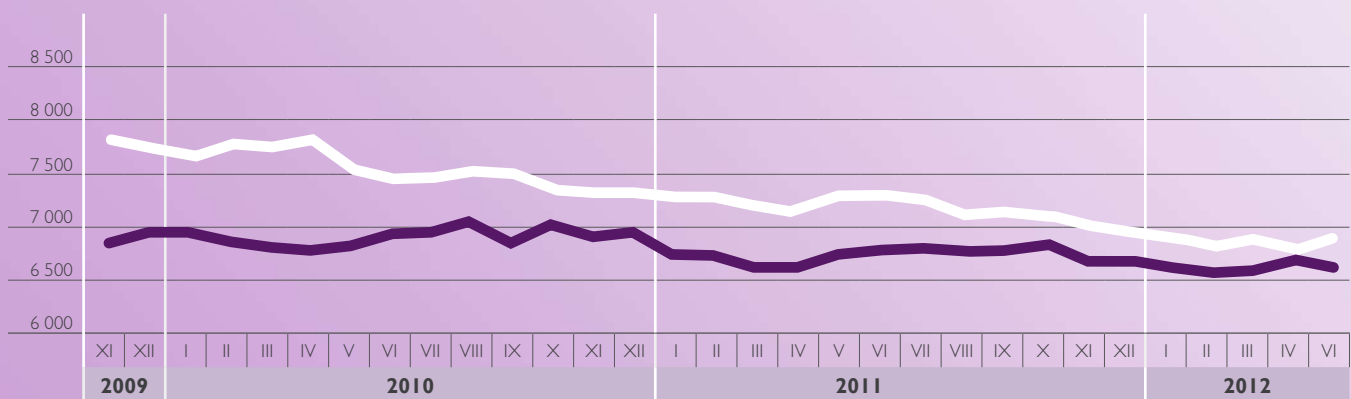
Rynek mieszkaniowy – maj 2012

Pierwszy pełny miesiąc funkcjonowania „ustawy deweloperskiej” już za nami. Zgodnie z oczekiwaniami, podaż mieszkań na większości lokalnych rynków mieszkaniowych znacznie wzrosła, co jest rezultatem wprowadzenia do oferty wielu nowych inwestycji jeszcze pod koniec kwietnia. Obecna oferta mieszkaniowa jest bogata, jednak deweloperzy nie są już skłonni do dalszych obniżek cen.

Gorącym tematem ostatniego miesiąca była decyzja Rady Polityki Pieniężnej dotycząca podniesienia stopy referencyjnej o 25 punktów bazowych, do poziomu 4,75. Zmianę tą najbardziej odczują osoby, które mają zaciągnięte kredyty hipoteczne w złotych. Zakładając wzrost stawki WIBOR 3M o 0,25 p.p., należy oczekiwać podwyżki rat kredytów średnio o 16 – 17 zł na każde 100 tys. zadłużenia. Należy jednak zaznaczyć, że klienci w różnym stopniu odczują zmiany, gdyż banki z różną częstotliwością aktualizują stawki bazowe.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach w Polsce na koniec maja 2012 roku osiągnęła poziom 6 835 zł/mkw. brutto i była o 0,6% wyższa 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 delikatnie na początku 2012 roku, by w maju osiągnąć poziom 6 587 zł/mkw. brutto. Rozbieżność pomiędzy średnią ceną oferty a średnią ceną mieszkań sprzedanych nieznacznie wzrosła w ostatnim miesiącu i wynosi obecnie 3,6%. 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 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	
	IV	V	IV	V	IV	V
Katowice	4 794	4 779	4 812	4 714	0,4%	-1,4%
Kraków	6 372	6 362	6 402	6 358	0,5%	-0,1%
Łódź	4 994	4 987	4 803	4 786	-3,8%	-4,0%
Poznań	6 508	6 512	5 935	5 945	-8,8%	-8,7%
Gdańsk	6 494	6 639	5 368	5 338	-17,3%	-19,6%
Warszawa	7 830	7 826	7 710	7 641	-1,5%	-2,4%
Wrocław	6 595	6 585	6 190	6 112	-6,1%	-7,2%
aglomeracja warszawska	7 426	7 526	7 443	7 326	0,2%	-2,6%
aglomeracja trójmiejska	6 289	6 305	5 557	5 511	-11,6%	-12,6%
aglomeracja śląska	4 488	4 507	4 293	4 232	-4,3%	-6,1%
średnia dla siedmiu aglomeracji	6 794	6 835	6 683	6 587	-1,6%	-3,6%

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		zmiana ceny oferty mieszkań maj/kwiecień	zmiana ceny mieszkań sprzedanych maj/kwiecień
	IV	V	IV	V		
Katowice	4 794	4 779	4 812	4 714	-0,3%	-2,0%
Kraków	6 372	6 362	6 402	6 358	-0,1%	-0,7%
Łódź	4 994	4 987	4 803	4 786	-0,1%	-0,3%
Poznań	6 508	6 512	5 935	5 945	+0,1%	+0,2%
Gdańsk	6 494	6 639	5 368	5 338	+2,2%	-0,5%
Warszawa	7 830	7 826	7 710	7 641	-0,1%	-0,9%
Wrocław	6 595	6 585	6 190	6 112	-0,2%	-1,3%
aglomeracja warszawska	7 426	7 526	7 443	7 326	+1,4%	-1,6%
aglomeracja trójmiejska	6 289	6 305	5 557	5 511	+0,3%	-0,8%
aglomeracja śląska	4 488	4 507	4 293	4 232	+0,4%	-1,4%
średnia dla siedmiu aglomeracji	6 794	6 835	6 683	6 587	+0,6%	-1,4%

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 zanotowano w Gdańsku i aglomeracji trójmiejskiej, 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 6-8%) występują we Wrocławiu, Poznaniu i aglomeracji śląskiej, natomiast w pozostałych analizowanych lokalizacjach są już znacznie niższe i nie przekraczają 4%.

Analiza cen mieszkań w ostatnich miesiącach wskazuje na wyhamowanie spadku 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 Gdańsku i aglomeracji warszawskiej. W pozostałych miastach ceny pozostały na praktycznie niezmiennym poziomie.

Biorąc pod uwagę średnią cenę mieszkań sprzedanych zmiany na poszczególnych rynkach były również niewielkie. Wskaźnik ten obniżył się w większości lokalizacji, jednak nie przekraczając 2% (Katowice). Jedynie w Poznaniu odnotowano minimalny wzrost średniej ceny ofertowej mieszkań sprzedanych. Ogółem, dla 7 aglomeracji odnotowano spadek średniej ceny ofertowej mieszkań sprzedanych o 1,4%.

Kilka słów o... RYNKU MIESZKAŃ W POWIATACH OKALAJĄCYCH WARSZAWĘ

W okolicach Warszawy przybywa lokali w stanie deweloperskim przeznaczonych na sprzedaż. Średnio kosztują one ok. 5,4 tys. zł/mkw.

Największą ofertą na koniec I kwartału 2012 roku spośród powiatów okalających Warszawę dysponowały powiaty: pruszkowski (1 216 mieszkań), wołomiński (1 003 mieszkań) i piaseczyński (997), a w granicach samych podwarszawskich miast: Pruszków (953), Żąbki (687) i Piaseczno (499). W wymienionych powyżej powiatach wydawanych jest także najwięcej pozwoleń na budowę nowych mieszkań, zatem ich pozycja liderów w najbliższym czasie powinna się utrzymać.

W ciągu ostatnich dwóch lat liczba ofert w biurach deweloperów w powiatach okalających Warszawę wzrosła o 22 proc., przekraczając na koniec I kw.br. 4,5 tys. mieszkań. W okresie tym oferta wzrosła najbardziej w powiatach: mińskim (z 67 mieszkań w I kwartale 2010 do 288 mieszkań w I kwartale 2012) i pruszkowskim (z 680 mieszkań w I kwartale 2010 do 1 216

mieszkań w I kwartale 2012). W analizowanym okresie spadła oferta mieszkań w powiecie piaseczyńskim (z 1 318 mieszkań w I kwartale 2010 do 997 mieszkań w I kwartale 2012 roku). Wciąż jednak jest to trzeci pod względem dostępnej oferty mieszkań powiat okołowszawski.

Średnia cena ofertowa w miejscowościach okalających stolicę wynosi obecnie niecałe 5,4 tys. zł za mkw., podczas gdy dwa lata temu deweloperzy żądali przeciętnie prawie 5,7 tys. zł za mkw. Mieszkania wprowadzone do sprzedaży w tym roku w okolicach Warszawy kosztują 4,2 – 6,3 tys. zł za mkw.

W I kwartale 2012 najdroższe lokale znalazły nabywców w powiecie pruszkowskim (5,7 zł za mkw.), do najtańszych lokalizacji należały natomiast powiaty otaczające Warszawę od wschodu i północnego-wschodu: miński, wołomiński, a także otwocki od południowego-wschodu. Średnia cena mkw. mieszkań dostępnych w okolicach Warszawy była zdecydowanie niższa od średnich cen odnotowywanych w stolicy.

Ogółem, oferta mieszkań w powiatach okalających Warszawę rośnie. O ile w ujęciu kwartalnym przyrost był niewielki, to w ciągu ostatnich 2 lat oferta mieszkań wzrosła o 22% (oferta na koniec I kwartału 2012 roku w powiatach okołowszawskich wynosiła 4 523 mieszkań).

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.

