



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM
styczeń 2013

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

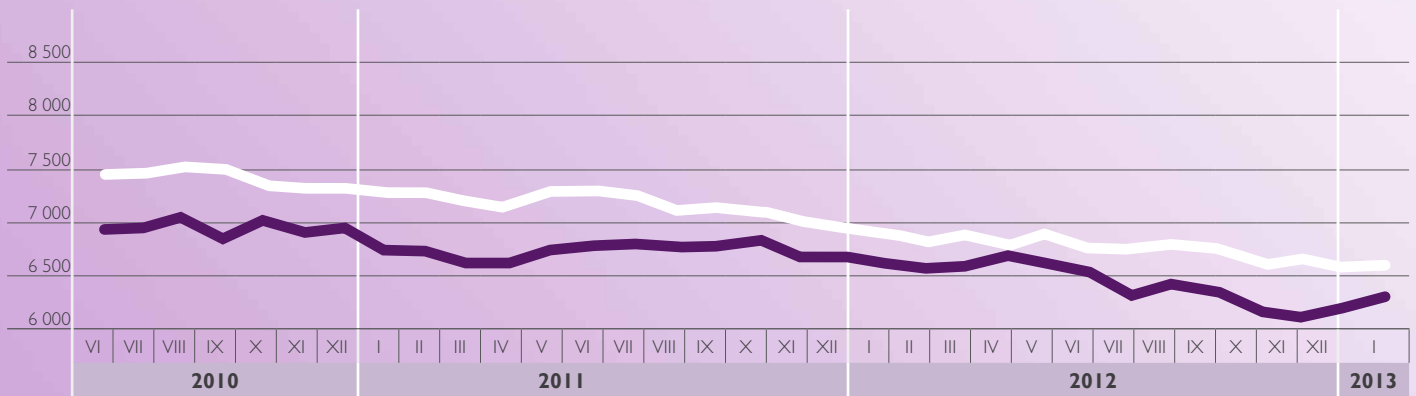
Prezes: Robert Chojnacki
Wiceprezes: Michał Kosyrz

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 – styczeń 2013

Styczeń 2013 roku – pierwszy miesiąc bez rządowego programu dopłat „Rodzina na Swoim” – przyniósł znaczne spowolnienie sprzedaży mieszkań na wszystkich głównych rynkach Polskich. Największe spadki sprzedaży obserwowano w tych miastach i ich dzielnicach, w których rządowy program dopłat w największym stopniu stymulował sprzedaż. Dotyczy to przede wszystkim Warszawy, Wrocławia i Poznania, gdzie deweloperzy bardzo elastycznie dostosowywali ceny do zmieniających się limitów w programie. W wyniku tego w ciągu całego 2012 roku obserwowaliśmy znaczne spadki średnich cen ofertowych.

W pierwszym miesiącu nowego roku średnie ceny zaczęły powoli rosnać. Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach w Polsce na koniec stycznia 2013 roku osiągnęła poziom 6 569 PLN/mkw. brutto i była o 0,2% wyższa od cen odnotowanych w poprzednim miesiącu. Średnia cena mieszkań sprzedanych, która w ciągu całego 2012 roku spadła o 7,3%, w styczniu 2013 roku wzrosła o 1,0% w stosunku do grudnia roku ubiegłego.



**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 cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		cena mieszkań sprzedanych/cena oferty	
	XII	I	XII	I	XII	I
Katowice	4 743	4 946	4 660	5 095	-1,7%	3,0%
Kraków	6 362	6 291	6 023	5 965	-5,3%	-5,2%
Łódź	4 843	4 745	4 699	4 766	-3,0%	0,4%
Poznań	6 073	6 055	5 901	5 882	-2,8%	-2,9%
Gdańsk	5 426	5 570	5 124	4 918	-5,6%	-11,7%
Warszawa	7 548	7 511	7 196	7 259	-4,7%	-3,4%
Wrocław	6 086	6 191	6 022	5 800	-1,1%	-6,3%
aglomeracja warszawska	7 298	7 265	6 914	7 005	-5,3%	-3,6%
aglomeracja trójmiejska	5 412	5 551	5 163	5 073	-4,6%	-8,6%
aglomeracja śląska	4 561	4 683	4 482	4 892	-1,7%	4,5%
średnia dla siedmiu aglomeracji	6 558	6 569	6 213	6 277	-5,3%	-4,4%

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 cenowe zanotowano w Gdańsku (-11,7%), co wynika z obecności w ofercie drogiej lokali zlokalizowanych w obrębie pasa nadmorskiego, które znacznie wolniej znajdują nabywców w stosunku do mieszkań z segmentu popularnego. Tylko w Katowicach i Łodzi obserwowaliśmy odmienną sytuację; sprzedawały się średnio droższe mieszkania od tych pozostających w ofercie, odpowiednio +3,0% i +0,4%.

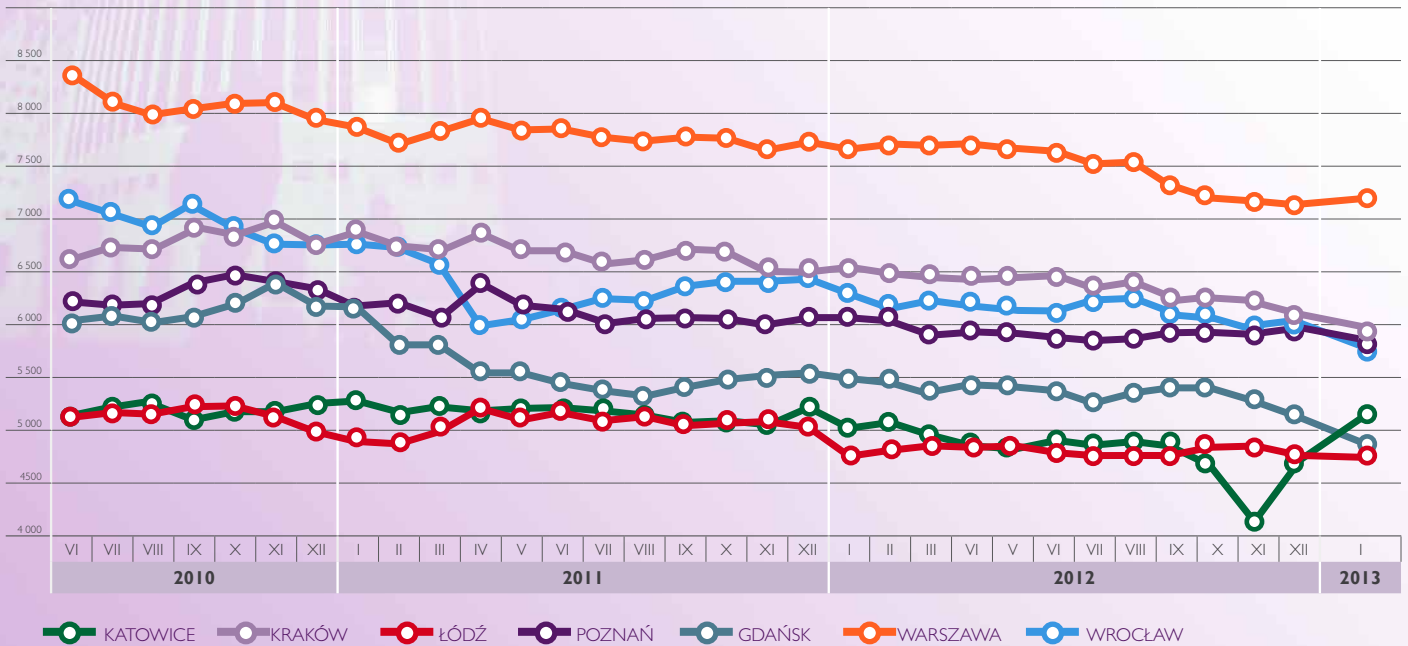
Analiza zmian cen w stosunku do miesiąca poprzedniego wskazuje na wyhamowanie spadku, a nawet wzrost cen ofertowych w większości polskich miast. Jedyne we Krakowie i Łodzi odnotowano

spadki większe niż 1,0, natomiast w Katowicach, Gdańsku, Wrocławiu, aglomeracji śląskiej i trójmiejskiej zaobserwowano wzrost średniej ceny ofertowej (do +4,3% w stosunku do poprzedniego miesiąca w Katowicach).

W zakresie zmiany średniej ceny ofertowej mieszkań sprzedanych styczeń/grudzień, sytuacja prezentuje się odmiennie dla różnych miast. Wzrosty odnotowano w Łodzi (średnio o 1,4%), Warszawie i aglomeracji warszawskiej (odpowiednio o 0,9% oraz 1,3%) oraz Katowicach i aglomeracji śląskiej, gdzie były one największe i sięgały ponad 9,0%. Obniżki ceny ofertowej mieszkań sprzedanych zaobserwowano we wszystkich pozostałych miastach, przy czym we Wrocławiu i Gdańsku były one najwyższe i sięgały odpowiednio -3,7% oraz -4,0%.

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		zmiana ceny oferty mieszkań styczeń /grudzień	zmiana ceny mieszkań sprzedanych styczeń /grudzień
	XII	I	XII	I		
Katowice	4 743	4 946	4 660	5 095	4,3%	9,3%
Kraków	6 362	6 291	6 023	5 965	-1,1%	-1,0%
Łódź	4 843	4 745	4 699	4 766	-2,0%	1,4%
Poznań	6 073	6 055	5 901	5 882	-0,3%	-0,3%
Gdańsk	5 426	5 570	5 124	4 918	2,7%	-4,0%
Warszawa	7 548	7 511	7 196	7 259	-0,5%	0,9%
Wrocław	6 086	6 191	6 022	5 800	1,7%	-3,7%
aglomeracja warszawska	7 298	7 265	6 914	7 005	-0,5%	1,3%
aglomeracja trójmiejska	5 412	5 551	5 163	5 073	2,6%	-1,7%
aglomeracja śląska	4 561	4 683	4 482	4 892	2,7%	9,1%
średnia dla siedmiu aglomeracji	6 558	6 569	6213	6277	0,2%	1,0%

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 1,0%.

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

kań sprzedanych w stolicy kształtuje się aktualnie na poziomie 7 259 PLN/mkw. W Krakowie, Poznaniu i Wrocławiu ceny mkw. spadły poniżej 6 000 PLN i kształtują się pomiędzy 5 800, a 5 965 PLN/mkw., podczas gdy w Gdańsku, Łodzi i Katowicach oscylują bliżej 5 000 PLN/mkw. Obecnie najtańszym miastem jest Łódź (4 766 PLN/mkw.).

Kilka słów o... TYM, CO SIĘ WYDARZY W 2013 ROKU

Na 2013 rok prognozuje się znaczny spadek sprzedaży mieszkań na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Głównym powodem będzie brak rządowego programu wspierającego zakup mieszkań przez młodych Polaków. W minionych latach, zakończony już program „Rodzina na Swoim” w bardzo wyraźnym stopniu stymulował sprzedaż na rynku pierwotnym. Szczególnie widoczne było to w 2012 roku, kiedy każde obniżenie limitów cenowych przekładało się na przecenę mieszkań, a co za tym idzie, dynamiczny spadek cen ofertowych mieszkań na terenie największych rynków w Polsce. Mieszkania kwalifikujące się do programu „RnS” najszybciej znajdowały nabywców, co potwierdza ogromne zainteresowanie Polaków tym rodzajem rządowego wsparcia. Kolejny program zapowiadany przez rząd – Mieszkanie dla Młodych,

najprawdopodobniej będzie obowiązywał od początku 2014 roku. W związku z tym, w 2013 roku możemy spodziewać się, że znaczna część potencjalnych beneficjentów nowego programu będzie wstrzymywać się z zakupem do 2014 roku, w którym rząd będzie pokrywał od 10 do 20% kosztów mieszkania. Z tego względu spowolnienie sprzedaży w największym stopniu dotknie najtańsze dzielnice, na terenie których Rodzina na Swoim była głównym czynnikiem stymulującym sprzedaż. Np. w Warszawie dotyczy to będzie przede wszystkim Białołęki, a także innych peryferyjnych dzielnic stolicy. W związku z tym spadnie sprzedaż mieszkań, które potencjalnie będą kwalifikować się do nowego programu „Mieszkanie dla Młodych” – będą one musiały poczekać około roku na swoich nabywców, podczas gdy w pozostałych segmentach rynku sprzedaż powinna kształtować się na

nieznacznie niższym poziomie. Czynnikiem stymulującym sprzedaż w wyższych segmentach rynku będą stosunkowo niskie ceny, które nie powinny już dużo więcej się obniżyć, dlatego klienci na mieszkania z wyższej półki nie powinni mieć oporów przed nabywaniem ich właśnie teraz. Jedyną barierę mogą stanowić pogarszające się nastroje na rynku i obawa przed kolejną falą kryzysu gospodarczego. W związku z powyższym można spodziewać się wzrostu udziału segmentu średniego i w niewielkim stopniu wysokiego, kosztem standardu popularnego w całkowitej strukturze sprzedaży na danym rynku.

Jeśli chodzi o średni metraż sprzedawanych mieszkań, to zauważa się stały spadek tego parametru. Jeszcze w I połowie 2011 roku w Warszawie wynosił on około 64 mkw., a w ciągu całego 2012 roku było to około 61 mkw. W 2013 roku przewiduje się dalszy, powolny spadek średniej powierzchni mieszkań sprzedanych, która w Warszawie może oscylować w okolicach 60 mkw. Powodem jest utrzymujący się popyt na mieszkania dwu i trzypokojowe oraz coraz szersza oferta mieszkań kompaktowych, czyli takich, które cechują się jak najlepszym stosunkiem liczby pokoi do powierzchni mieszkania. Cena całkowita w obecnej sytuacji rynkowej stała się jedną z głównych determinant wyboru lokalu, co tłumaczy na zwiększenie popytu na mieszkania mniejsze w zakresie danej funkcjonalności.

Korzystnie na rynek mieszkaniowy będą jednak wpływać zmiany w polityce pieniężnej państwa. Już w listopadzie 2012 roku Rada Polityki Pieniężnej rozpoczęła serię obniżek stóp procentowych, która ma na celu ożywienie akcji kredytowej i wsparcie słabnącego wzrostu polskiego PKB. Po ostatniej obniżce z dnia 06.02.2013 roku stopy procentowe wynoszą 3,75 proc. i prawdopodobnie to nie koniec obniżek. Spadające stopy procentowe przekładają się na niższy WIBOR 3M - najpopularniejszą bazę wyznaczania oprocentowania kredytów hipotecznych. Jest to korzystna sytuacja zarówno dla osób splacających już kredyty, jak i tych potencjalnie nimi zainteresowanych. Niższe oprocentowanie zwiększa zdolność kredytową, a tym samym dostępność kredytów mieszkaniowych.

W 2013 roku średnia cena ofertowa mkw. mieszkania powinna się ustabilizować, a w drugiej połowie roku prawdopodobnie zacznie rosnąć. Powodem będzie mniejsza skala rozpoczynanych budów w 2013 roku oraz powolne wyprzedawanie dostępnej oferty na większości rynków. Konkurencja zacznie się kurczyć, a więc presja i powody do obniżki cen także powinny być coraz mniejsze.

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.

