

Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofer.t.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

KWIECIEŃ 2010 r.

redNet Consulting Sp. z o.o.

SIEDZIBA SPÓŁKI
Wiśniowy Business Park (Budynek C)
ul. 1-go Sierpnia 6a
02-134 Warszawa
tel: (+48 22) 318 72 00
fax: (+48 22) 318 72 53
e-mail: consulting@rednetproperty.com
www.rednetconsulting.pl
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie,
XIII Wydział Gospodarczy,
KRS: 0000226990, NIP: 632-18-79-602,
Kapitał zakładowy: 51 000 PLN
ZARZĄD
Prezes: Robert Chojnacki
Wiceprezes: Marcin Gołębiowski

PARTNER TECHNOLOGICZNY:



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 badawanie, 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.

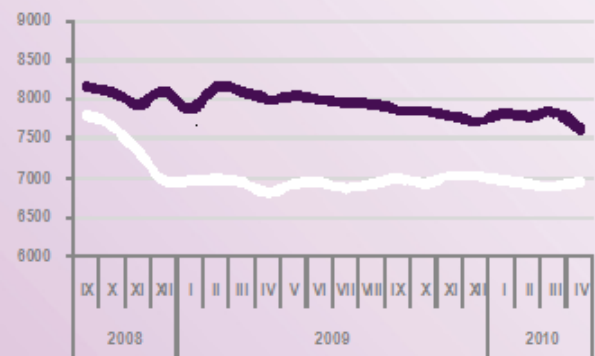
Rynek mieszkaniowy Kwiecień 2010 r.

Kwiecień jako miesiąc bardzo aktywny pod względem mobilizacji nabywców do realizowania zakupów, wykazał aktywność także po stronie cen. Średnia cena całej oferty, jaka jest dostępna w siedmiu największych polskich miastach, spadła znacząco w porównaniu do marca br. Jest to bezpośredni efekt wprowadzania na rynek kolejnych tańszych projektów mieszkaniowych, które udało się przygotować w czasie od kryzysu finansowego w 2008 roku. W tym okresie deweloperzy głowili się, jak przeprojektować inwestycje w których przewidziano np. znaczny udział dużych powierzchniowo mieszkań trzy- i czteropokojowych, lub choćby zbyt dużych „dwójek”. Na miarę technicznych i rynkowych możliwości starano się maksymalnie dopasować je do aktualnych potrzeb. A w ostatnim czasie, gdy kredyty mieszkaniowe jeszcze nie były tak dostępne jak pamiętamy to choćby z 2007 roku, niska cena mieszkania była głównym kryterium jakie determinowało decyzje nabywców. Dlatego, aby spełnić potrzebę zakupu taniego mieszkania, podaż musiała taki produkt zaoferować. Wśród projektów, które mamy dziś do wyboru, coraz więcej mieszkań możemy zakupić w programie „Rodzina na swoim”. Wynika to zarówno z dopasowania się do warunku powierzchni mieszkania jak i progu cenowego. Takie realia wpływają również na obniżkę średnich cen, co dobrze ilustruje wykres.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach Polski ukształtowała się na koniec kwietnia 2010 na poziomie 7 605 PLN/mkw. i była o 3% niższa niż na koniec marca 2010. Mamy nadzieję, że jest to początek procesu który będzie kontynuacją zwierniania się nożyc cenowych, czyli dążenia do rynku równowagi. A taki rynek stanie się wtedy, gdy średnia cena kupowanych mieszkań będzie bliska lub równa cenie mieszkań oferowanych.

Jest to tym bardziej prawdopodobne, że jednocześnie średnia cena mieszkań sprzedanych, która w kwietniu 2010 wyniosła 6 938 PLN/mkw., wzrosła nieco w porównaniu do poprzedniego miesiąca o 0,6%. To bardzo pozytywny ruch, który może być odnowieniem procesu, z którym mieliśmy do czynienia do końca 2009 roku. Ta sytuacja powoduje zmniejszenie się różnicy pomiędzy ceną średnią a ceną średnią mieszkań sprzedanych do 8,8%. W poprzednim miesiącu te dwa wskaźniki różniły się o 11%.

ŚREDNIA CENA MIESZKANIA W SIĘDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH



Źródło: redNet Consulting na podstawie danych z serwisu tabelaoferci.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
Katowice	5295	5246	-0,9%
Kraków	7679	6662	-13,2%
Łódź	5345	5171	-3,3%
Poznań	6509	6646	2,1%
Gdańsk	7086	5861	-17,3%
Warszawa	8712	8227	-5,6%
Wrocław	8001	7549	-5,6%
aglomeracja warszawska	8215	7507	-8,6%
aglomeracja trójmiejska	6719	5688	-15,3%
aglomeracja śląska	5090	4769	-6,3%
średnia dla 7 aglomeracji	7605	6938	-8,8%

Miasto	zmiana ceny oferty mieszkań kwiecień/marzec	zmiana ceny mieszkań sprzedanych kwiecień/marzec
Katowice	-3,5%	0,4%
Kraków	2,7%	-3,2%
Łódź	-5,4%	0,5%
Poznań	-5,0%	-2,7%
Gdańsk	-7,3%	0,0%
Warszawa	-0,3%	2,3%
Wrocław	-3,4%	0,4%
aglomeracja warszawska	-1,1%	2,4%
aglomeracja trójmiejska	-7,2%	0,6%
aglomeracja śląska	-1,0%	-1,0%
średnia dla 7 aglomeracji	-3,0%	0,6%

Mimo wszystko wciąż widzimy duże różnice pomiędzy badanymi przez nas wskaźnikami. Co więcej, nadal trwają zupełnie odmienne sytuacje w poszczególnych miastach. Różnice jednak zmniejszają się, jak na przykład w Gdańsku, gdzie sprzedają się mieszkania średnio o 17,3% tańsze niż średnia cena oferty; jednak i tak jest to niższe niż w marcu, kiedy było to ponad 20% różnicy. Oprócz Gdańska jedynie Kraków notuje dwucyfrową dysproporcję (-13,2%). W pozostałych miastach sytuacja zdaje się poprawiać, szczególnie znacząco w takich miastach jak Poznań (duży spadek, do 2,1% w kwietniu) czy Katowice, gdzie sprzedają się mieszkania jedynie o 0,9% tańsze niż średnia cena oferty. Taki stan rzeczy ma miejsce w Katowicach już nie pierwszy raz; możemy stwierdzić że ten rynek jest bardzo zrównoważony.

Generalnie bardzo ważnym zjawiskiem, z jakim mamy do czynienia na początku drugiego kwartału 2010 roku jest pojawianie się w sprzedaży nowych projektów, wycenianych niżej niż rynek. Nie są to obniżki cen poszczególnych mieszkań, to jest efekt nowej oferty wchodzącej do sprzedaży. W zasadzie w każdym z miast (poza Krakowem) widać spadek średniej ceny mieszkań w porównaniu do marca 2010. Największa obniżka widoczna jest w Gdańsku (-7,3%), gdzie rozpoczęto kilka kolejnych etapów realizowanych inwestycji; inwestycji, które są budowane w standardzie popularnym.

Tak duży spadek jest pewnym unormowaniem sytuacji po wzroście średniej ceny w Gdańsku w ubiegłym miesiącu (wejście do sprzedaży dwóch drogich inwestycji). Jednak obniżka średnich cen miała znaczący wymiar także w Łodzi i Poznaniu (odpowiednio -5,4% oraz -5%). Najbardziej stabilnym rynkiem pod względem średniej ceny mieszkań jest Warszawa, jednak wynika to głównie z bardzo dużej (największej w kraju) płynności sprzedaży i ogólnie pojętego rozwoju rynku.

Jak widać, średnia cena oferty mieszkań jest bardzo mocno zależna od sytuacji na rynku, jednak nie wyłącznie z jednego powodu. Wzrosty lub spadki wynikają głównie z relacji popytu i podaży – to czynnik który bazowo determinuje wysokość cen. Jednak na rynku bardziej stabilnym i zrównoważonym – a z takim mamy do czynienia dzisiaj – wpływ na średnie ceny ma również standard i rodzaj produktu jaki oferują deweloperzy. Segment popularny, który jest teraz najbardziej prężną częścią rynku mieszkaniowego, zwiększa swój udział w kształtowaniu przeciętnych cen, dzięki czemu możemy liczyć na większą płynność oraz zmniejszenie się pustoszań, których tak wiele pozostało w 2009 roku – w czasie, gdy duża liczba droższych mieszkań zupełnie nie odpowiadała zablokowanemu przez kredyty popytowi.