



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

LISTOPAD 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



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 Listopad 2010 r.

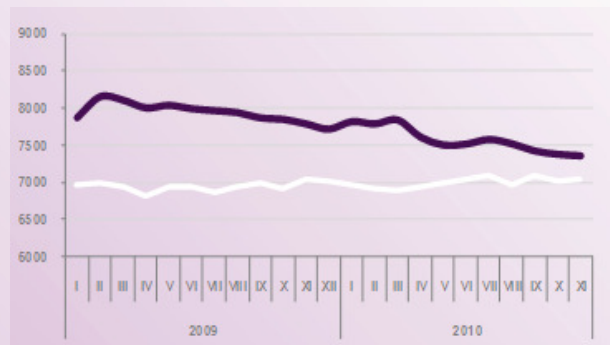
Podobnie jak pogoda – rynek mieszkań, żyjący swoim życiem, coraz rzadziej stosuje się do reguł, do których zdążyliśmy się przyzwyczaić. Sprzedaż mieszkań, która w ujęciu wszystkich analizowanych miast jest tej jesieni na całkiem satysfakcjonującym poziomie, najwyższa była w miesiącu targów mieszkaniowych – październiku, a wrzesień i listopad były miesiącami znacznie słabszymi.

W podziale na miasta listopadowy rynek mieszkaniowy przybiera zupełnie różne tempa. Na szczególną uwagę zasługuje Warszawa, gdzie płynność sprzedaży jest na stałe wysokim poziomie i coraz mocniej wyróżnia się pod tym względem na tle pozostałych miast. W stolicy inaczej rozłożyły się także proporcje w czasie – najsilniejszy z trzech jesiennych miesięcy okazał się wrzesień. We wszystkich miastach stosunkowo wysoka sprzedaż idzie w parze z rozbudowaną ofertą. Tym bardziej, że z każdym miesiącem podaż wzbogacana jest nowymi projektami wchodzącymi na rynek, szczególnie w ostatnich dwóch kwartałach.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach w Polsce ukształtowała się pod koniec listopada 2010 roku na poziomie 7 347 PLN/mkw. i była o 0,3% niższa od ceny zanotowanej w październiku. W tym czasie sprzedawały się mieszkania w cenach wyższych o 0,2% niż miesiąc wcześniej, czyli po 7 044 PLN/mkw. Zmiany ceny mieszkań sprzedanych jaką możemy zaobserwować na wykresie wciąż potwierdza jej długoterminową stabilność, która w bardzo zdecydowany sposób oscyluje wokół 7 000 PLN/mkw. Jest to oczywiście średnia dla 7 miast, jednak jest to bardzo ciekawe i wiele mówiące o rynku, że wskaźnik ten w zasadzie od dwóch lat pozostaje na w miarę stałym poziomie. Dodatkowo obserwujemy dalsze zbliżanie się cen mieszkań oferowanych z ceną mieszkań sprzedanych – padł kolejny rekord – różnica w listopadzie to zaledwie 4,1%. Oznacza to, że średnio nabywcy kupują mieszkania już tylko o 4,1% tańsze niż średnio oferują deweloperzy. Jak wyraźnie widać na wykresie, jest to zasługa coraz lepszego dopasowania podaży – co w uproszczeniu oznacza oferowanie mieszkań o niższych cenach metra kwadratowego.

Zarówno co miesiąc jak i co kwartał lista miast, które uznać można za najbardziej zrównoważone rynki, zmienia swój wygląd. W październiku była to Łódź, w listopadzie jest to Poznań. Szczególnie jednak warto zwrócić uwagę na całość sytuacji, która pod względem zrównoważenia aż tak dobra jeszcze nie była. Jeszcze niedawno bowiem w części miast różnica pomiędzy tym, co chcieli kupić nabywcy a tym, co chcieli sprzedać deweloperzy była dwucyfrowa; np. w Trójmieście czy Wrocławiu często przekraczała 15%.

ŚREDNIA CENA MIESZKANIA W SIEDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH



Źródło: redNet Consulting na podstawie danych z serwisu 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

Była potężna rozbieżność między oczekiwaniami popytu i podaży. Oczywiście było to wynikiem nagłej zmiany koniunktury – tak nagłej, że biznes deweloperski nie mógł szybko na nią zareagować. Proces inwestycyjny trwa bowiem długo - od przygotowania architektonicznego, przez uzyskanie wszelkich pozwoleń, budowę i odbiór mieszkań przez ostatecznych nabywców mija często więcej niż trzy lata. W czasie ostatnich trzech lat hossa przerodziła się w kryzys, a budowane mieszkania musiały być dokończone zgodnie z projektem i innymi założeniami. To właśnie było powodem sytuacji, w której deweloperzy mieli w sprzedaży – w dużym uogólnieniu – drogie i duże mieszkania, w standardzie przewyższającym aktualne potrzeby.

Okres dekoniunktury przejawiał się w tym, że klienci kupowali wyłącznie tanie mieszkania – zarówno pod względem ceny metra kwadratowego jak i ceny całkowitej. Zmniejszenie ceny całkowitej uzyskiwano przez planowanie mieszkań, które posiadały maksymalną funkcjonalność na minimalnej powierzchni. Dlatego też trzypokojowe mieszkanie ma dziś nie 85 mkw., lecz 55 mkw.

SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM
LISTOPAD 2010

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

Miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	5 350	5 200	-2,8%
Kraków	7448	7 002	-6,0%
Łódź	5 305	5 128	-3,3%
Poznań	6 556	6 461	-1,4%
Gdańsk	6 823	6 427	-5,8%
Warszawa	8 440	8 153	-3,4%
Wrocław	7 267	6 787	-6,6%
aglomeracja warszawska	7 920	7 606	-4,0%
aglomeracja trójmiejska	6 674	6 492	-2,7%
aglomeracja śląska	4 766	4 706	-1,3%
średnia dla 7 aglomeracji	7 347	7 044	-4,1%

Miasto	zmiana ceny oferty mieszkań listopad /październik	zmiana ceny mieszkań sprzedanych listopad/październik
Katowice	0,0%	0,2%
Kraków	-0,2%	1,9%
Łódź	-0,6%	-2,1%
Poznań	-2,0%	-0,6%
Gdańsk	0,0%	3,2%
Warszawa	-0,4%	0,3%
Wrocław	1,7%	-2,3%
aglomeracja warszawska	-1,3%	0,5%
aglomeracja trójmiejska	2,1%	3,0%
aglomeracja śląska	0,3%	0,2%
średnia dla 7 aglomeracji	-0,3%	0,2%

Wprowadzanie nowych, tańszych projektów mieszkaniowych spowodowało duże zbliżenie się deweloperów ze swoją ofertą do oczekiwań nabywców. Jedynie Wrocław, Gdańsk i Kraków to miasta, gdzie popyt i podaż różni się o więcej niż 5%. Pamiętajmy jednak, że jeszcze niedawno było to 15% i nie od razu da się to poprawić. Największym plusem jest to, że rynek wciąż dąży do równowagi, czego efektem jest dużo łatwiejsza dostępność produktu o parametrach, jakich nabywca poszukuje.

Jeśli chodzi o zmiany cen w czasie, generalny wniosek jest taki: deweloperzy dopasowują się do oczekiwań nabywców, kupujący z kolei akceptują ustalony poziom cen a nawet wychodzą nieco naprzeciw, realizując transakcje nawet na wyższym poziomie. Spadek średniej ofertowej ceny mieszkań jest wynikiem wprowadzenia dużej liczby nowych inwestycji mieszkaniowych. Zdecydowana większość inwestycji, których sprzedaż się aktualnie rozpoczyna, to inwestycje z segmentu popularnego lub projekty, które w ramach danej lokalizacji oferują produkt za niską cenę. Pierwszy raz ten efekt mogliśmy obserwować na przełomie marca i kwietnia br., kiedy deweloperzy zaczęli na większą skalę wprowadzać mieszkania tanie - przygotowane pod nowe potrzeby rynkowe.

Na wykresie widoczny jest właśnie mocny spadek średniej ceny oferty. Średnia cena mieszkań w ofercie wzrosła jedynie we Wrocławiu (+1,7%), w związku ze szczególnie silną wyprzedażą najtańszych mieszkań. W pozostałych miastach cena albo nie zmieniła się w porównaniu do października (Katowice, Gdańsk) albo zanotowano delikatny spadek (-0,6% w Łodzi, -0,4% w Warszawie i -0,2% w Krakowie). Z kolei średnia cena mieszkań sprzedanych jest nieco bardziej zróżnicowana, gdyż są tu zarówno spadki (-0,6% w Poznaniu, -2,1% w Łodzi, -2,3% we Wrocławiu) jak i akceptacja wyższych cen (o 0,2% w Katowicach, 0,3% w Warszawie, 1,9% w Krakowie i aż 3,2% w Gdańsku).

Do końca roku 2010 pozostał nam już tylko grudzień; po bardzo dobrym październiku i niezłym listopadzie, przy bardzo bogatej i zróżnicowanej ofercie, możemy się spodziewać całkiem dobrego zakończenia roku. Ewidentnie klienci i deweloperzy znajdują wspólny punkt odniesienia – przynajmniej w ujęciu przeciętnych transakcji, średnich cen oraz ogólnego spojrzenia na rynek. Nie da się ukryć, że mieszkania się sprzedają, dobry projekt znajdzie dziś nabywcę, a cena nie jest już przeszkodą pomiędzy popytem i podażą.