

Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

MAJ 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.

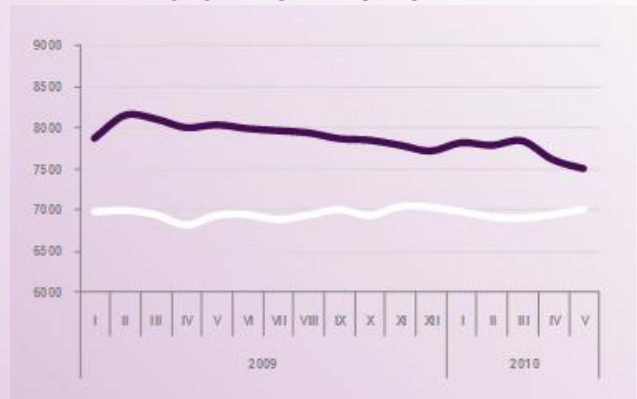
Rynek mieszkaniowy Maj 2010 r.

Majowe wskaźniki cen kontynuują drogę ku lepszemu; obserwujemy dalsze zbliżanie się stanowisk kupujących i sprzedających, tak jak to było w uprzednich okresach, np. w końcówce 2009 roku. Widać wyraźnie, że o ile średnia cena tych mieszkań które się sprzedają jest względnie stała, o tyle deweloperzy regularnie starają się dostosować do warunków wyznaczanych przez popyt. Dzieje się tak od początku 2009 roku, czyli od czasu gdy pierwsze firmy deweloperskie zaczęły reagować na powstały kryzys. Przez ów kryzys – lub też dzięki niemu zaczęto planować i oferować mieszkania tańsze, bardziej dostępne dla klienta mającego problemy z uzyskaniem kredytu mieszkaniowego. Efektem tego jest większy udział w ofercie mieszkań z segmentu popularnego, będącego odpowiedzią na potrzebę czasu – potrzebę zapewnienia dachu nad głową. Do tego nie jest potrzebny kamień na elewacjach, duża wysokość mieszkań czy recepcja w holu. Między innymi dzięki rezygnacji z tych elementów podnoszących standard, na rynek wchodzi coraz to tańsze projekty. W maju br. różnica pomiędzy średnią ceną wszystkich ofert a średnią ceną mieszkań sprzedanych spadła do 6,6% i osiągnęła najniższą wartość od ponad półtora roku.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach Polski ukształtowała się na koniec maja 2010 na poziomie 7 495 PLN/mkw. i była o 1,4% niższa niż na koniec kwietnia 2010. Spełnia się tym samym nadzieja dotycząca 'schodzenia się rynku', przy czym jest ona tym silniejsza iż dzieje się to dwutorowo. Oprócz spadku ceny średniej notujemy bowiem delikatny wzrost wskaźnika obrazującego cenę mieszkań sprzedanych – jest to 0,9% w górę w porównaniu do poprzedniego miesiąca; średnia zatrzymała się na poziomie 6.999 PLN/mkw.

W relacji do średniej ceny oferty w siedmiu głównych aglomeracjach średnia cena mieszkań sprzedanych w ostatnich miesiącach była wyrażana dwucyfrowo. Na tym tle spadek do 6,6% jest bardzo dobrym sygnałem, tym bardziej że stanowi to potwierdzenie trendu z jakim mieliśmy do czynienia od początku 2009 roku. Strona popytowa zdaje się być bardzo stabilna (średnio w Polsce sprzedają się mieszkania w cenie oscylującej wokół 7.000 PLN/mkw), utrzymując średnią na tym samym poziomie od kilkunastu miesięcy. Jednocześnie dzięki temu, że spadły koszty budowy, w portfelach znajdują się pozyskane taniej grunty oraz podejmowane są dodatkowe próby dopasowania do rynku przez deweloperów, podażowa strona rynku ustępuje ze swojego stanowiska.

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

To jednak generalne rozważania dotyczące całego kraju. Porównując średnie ceny oferty ze średnimi cenami lokali, które się sprzedają w poszczególnych miastach, możemy zaobserwować różne natężenia tego samego zjawiska. Prawie wszędzie (poza Poznaniem) sprzedają się mieszkania o cenie niższej niż średnia wszystkich lokali jakie oferowane są na rynku. Wciąż najwięcej, bo ponad 15% taniej sprzedaje się w Gdańsku, jednak widać, że ta różnica zmniejsza się systematycznie (20% w marcu, 17% w kwietniu); jedynie Kraków jest wciąż z wynikiem dwucyfrowym, jednak również coraz mniejszym – w maju mieszkania sprzedawały się średnio o 11,3% taniej niż średnia oferta. Ciekawym przypadkiem jest wciąż Poznań, w którym sprzedają się mieszkania droższe niż średnia oferta. Jest to co prawda jedynie 0,9% drożej, jednak pokazuje wyraźnie wyższą akceptację oferty deweloperów przez Poznaniaków oraz dobre przygotowanie oferty przez producentów. Rynek warszawski, który jest najbardziej płynnym rynkiem mieszkań w Polsce, notuje obecnie 3,8% różnicę pomiędzy omawianymi wskaźnikami. W tej skali podaży i płynności sprzedaży, potwierdza to wysoką efektywność rynku w stolicy. W najbardziej dopasowanym rynku relacja ta powinna oscylować wokół zera.

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

Miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	5447	5072	-6,9%
Kraków	7439	6602	-11,3%
Łódź	5357	5198	-3,0%
Poznań	6564	6623	0,9%
Gdańsk	6926	5865	-15,3%
Warszawa	8632	8308	-3,8%
Wrocław	8291	7544	-9,0%
aglomeracja warszawska	8071	7650	-5,2%
aglomeracja trójmiejska	6602	5703	-13,6%
aglomeracja śląska	5043	4889	-3,1%
średnia dla 7 aglomeracji	7495	6999	-6,6%

Miasto	zmiana ceny oferty mieszkań maj/kwiecień	zmiana ceny mieszkań sprzedanych maj/kwiecień
Katowice	2,9%	-3,3%
Kraków	-3,1%	-0,9%
Łódź	0,2%	0,5%
Poznań	0,8%	-0,4%
Gdańsk	-2,3%	0,1%
Warszawa	-0,9%	1,0%
Wrocław	3,6%	-0,1%
aglomeracja warszawska	-1,8%	1,9%
aglomeracja trójmiejska	-1,7%	0,3%
aglomeracja śląska	-0,9%	2,5%
średnia dla 7 aglomeracji	-1,4%	0,9%

W odróżnieniu od poprzedniego miesiąca, nie w każdym mieście spadła średnia cena mieszkania. Spadki średniej ceny całej oferty odnotowano bowiem tylko na największych rynkach w kraju: spadek o 3,1% w Krakowie, 2,3% w Gdańsku oraz 0,9% w Warszawie. W mniejszych miastach cena jest nawet wyższa niż miesiąc wcześniej, np. we Wrocławiu (3,6%), Katowicach (2,9%), Poznaniu (0,8%) czy Łodzi (0,2%). Poznań jest rynkiem zrównoważonym, szczególnie po dość dużym dopływie tańszych inwestycji w poprzednim miesiącu.

W odniesieniu do ceny mieszkań sprzedanych, która w skali całego kraju obniżyła się znów o około 1%, znaczna zmiana dokonała się jedynie w Katowicach, gdzie kupowano mieszkania tańsze średnio o 3,3% w porównaniu do kwietnia; w pozostałych miastach kupowane są mieszkania w cenach różnych o mniej niż 1% w porównaniu do ubiegłego miesiąca. Zaznaczyć należy, że w Warszawie, Gdańsku i Łodzi kupowano droższe lokale niż miesiąc wcześniej. W stolicy było to o 1% więcej.

Maj jest miesiącem kontynuacji dobrego czasu na rynku mieszkaniowym w Polsce. Podaż stara się wyjść na przeciw oczekiwaniom nabywców. Nabywcy z kolei, wsparci kredytami, akceptują ustalony dawno poziom cen i nie zamierzają – póki co – go zmieniać. Rynek dąży do równowagi i wyraża się to choćby w coraz lepszej płynności dobrze skrojonych projektów mieszkaniowych.

Należy pamiętać o bankach które odgrywają pozytywną rolę na scenie rynku mieszkaniowego w Polsce. Poprzez dużo bardziej skrupulatną weryfikację zamysłów deweloperów, głębszą analizę rynku oraz bardziej przemyślane podejście do finansowania, wspierane finansowo są tylko te najbardziej dostosowane do aktualnej sytuacji rynkowej inwestycje. Pozwala to na utrzymanie o wiele bardziej stabilnej sytuacji niż ta z jaką mieliśmy do czynienia w okresie hossy 2005-2007 czy gwałtownych spadków 2008/2009. Oby ta stabilność wpłynęła uspokajająco na wszystkich uczestników rynku.