



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

PAŹDZIERNIK 2009 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

ŻARZĄD

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 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 październik 2009 r.

Opierając się na październikowych danych, trudno nie odnieść wrażenia, że stabilizacja średnich cen w Polsce jest już faktem. Szczególnie na tle dynamicznych zmian, jakie przeżywał rynek mieszkaniowy w niedalekiej przeszłości, brak znaczących „skoków” cen od drugiego kwartału bieżącego roku jest czymś nowym.

Średnia cena oferty mieszkań w głównych miastach Polski uległa prawie niezauważalnej zmianie (-0,2% w stos. do września), a średnia cena mieszkań sprzedanych obniżyła się o 1%. Widoczne jest natomiast utrzymanie satysfakcjonującego poziomu sprzedaży, co nie było tak oczywiste jeszcze w pierwszym kwartale 2009r.

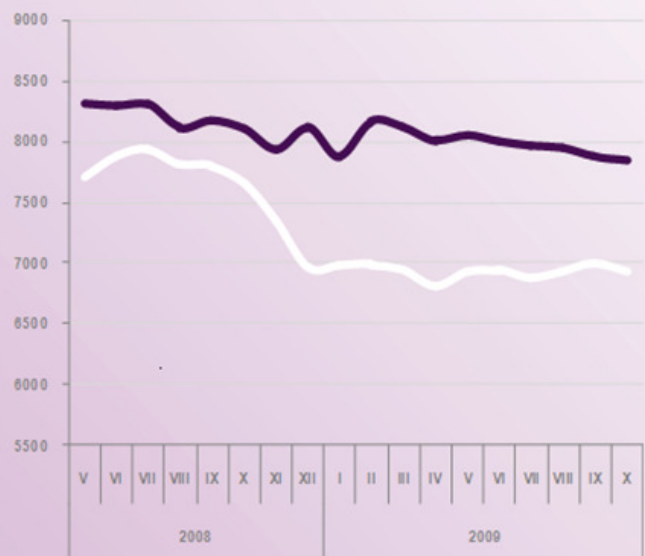
Po dobrych wakacjach, które przez wybranych deweloperów oceniane były jako lepsze niż te z okresu hossy, poprzeczka została postawiona dość wysoko. Jednak nabywcy w czasie jesiennych zakupów stanęli na wysokości zadania i podtrzymują stosunkowo dobrą płynność sprzedaży mieszkań. Czas na zakupy był tym lepszy, że wyboru można dokonywać z jeszcze szerokiego wachlarza gotowych mieszkań.

Należy mieć jednak na uwadze mocny spadek liczby nowych inwestycji, w związku z którym skończy się szeroki wcześniej dopływ mieszkań oddawanych do użytku. W pierwszym rzędzie sprzedają się bowiem mieszkania, do których można wejść, które można dotknąć i odsunąć wszelkie ryzyko niedokończenia inwestycji przez dewelopera. Jest to racjonalny wybór klientów, którzy mają obecnie taką możliwość.

Mało kto dziś pamięta, jak mieszkania sprzedawały się na etapie dziury w ziemi. Jednak w związku z małą liczbą inwestycji rozpoczynanych w czasie kryzysu, najbardziej pożądane mieszkania oddane do użytku mogą się powoli kończyć; być może nie wrócimy już do zakupów na etapie dziury w ziemi, ale coraz częściej funkcjonalnych mieszkań dwupokojowych (obecnie najbardziej popularnych) będzie brakować wśród gotowych projektów.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach ukształtowała się w październiku na poziomie 7 849 PLN/mkw. i była o 0,2% niższa niż we wrześniu. Jej spadek jest kosmetyczny i wskazuje na coraz mocniejsze dopasowanie się deweloperów do rynku.

Średnia cena mieszkań sprzedanych utrzymuje się wciąż na poziomie tej uzyskanej w styczniu bieżącego roku i wynosi w październiku 6 926 PLN/mkw., co oznacza niewielki jej spadek (na poziomie 1%). Takie zmiany (poprzednio wzrost o 1%, aktualnie spadek o 1%) utrzymujące się długo po trendzie spadkowym świadczą o tym, że dalsze obniżki są coraz mniej realne, gdyż cena zachowuje się tak, jakby testowała poziom równowagi.



ŚREDNIA CENA MIESZKANIA W SIEDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH

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 NA RYNKU MIESZKANIOWYM PAŹDZIERNIK 2009

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

Miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	5 416	4 744	-12,4%
Kraków	8 056	6 851	-15,0%
Łódź	5 581	5 023	-10,0%
Poznań	7 418	6 572	-11,4%
Gdańsk	6 917	5 738	-17,0%
Warszawa	9 253	8 077	-12,7%
Wrocław	8 346	6 603	-20,9%
aglomeracja warszawska	8 407	7 431	-11,6%
aglomeracja trójmiejska	6 817	5 679	-16,7%
aglomeracja śląska	4 884	4 578	-6,3%
średnia dla 7 aglomeracji	7 849	6 926	-11,8%

Różnice pomiędzy ceną sprzedanych mieszkań a średnią ceną całej oferty wskazują na to, że nabywcy wciąż wybierają spośród poszczególnych inwestycji te mieszkania, które w wyniku dekompozycji cen mają niższe ceny metra kwadratowego, lub zwyczajnie kupują lokale w tańszych inwestycjach niż wskazywałaby na to cena średnia. Największą różnicę tego typu widać we Wrocławiu (-20%), gdzie już po raz kolejny jest największa rozbieżność pomiędzy oczekiwaniami deweloperów i nabywców. Bardzo wysoki wskaźnik jest również w Gdańsku (17%), lecz tam weszły na rynek dwie stosunkowo duże inwestycje z ceną ofertową sporo wyższą niż średnia. Najmniejsza różnica (-6,3%) występuje w aglomeracji śląskiej, którą kształtuje bardziej aglomeracja niż same Katowice, w których rozbieżność ta wynosi 12,4%.

Widoczny jest odwrót od sytuacji, gdy zmiany były z miesiąca na miesiąc ujemne. Obecnie w czterech na siedem analizowanych miast w październiku odnotowano wzrost średniej ceny dostępnej oferty, natomiast w jednym (Warszawa) pozostała bez zmian. Największy wzrost pojawił się w Gdańsku, jednak tak wysoka wartość (+8,6%) tłumaczy wprowadzenie na rynek dużej liczby drogich mieszkań w obrębie dwóch nowych inwestycji. Spadki ceny ofertowej wystąpiły w dwóch miastach i poza Łodzią (-1,6%) są kosmetyczne (-0,3% w Poznaniu).

Miasto	cena oferty mieszkań	zmiana ceny oferty październik/ wrzesień	zmiana ceny mieszkań sprzedanych październik/wrzesień
Katowice	5 416	0,6%	0,4%
Kraków	8 056	3,0%	1,2%
Łódź	5 581	-1,6%	-1,1%
Poznań	7 418	-0,3%	-1,6%
Gdańsk	6 917	8,6%	7,8%
Warszawa	9 253	-0,0%	-1,9%
Wrocław	8 346	0,6%	1,8%
aglomeracja warszawska	8 407	-0,7%	-1,5%
aglomeracja trójmiejska	6 817	6,7%	3,5%
aglomeracja śląska	4 884	0,1%	1,0%
średnia dla 7 aglomeracji	7 849	-0,2%	-1,0%

Co prawda cena mieszkań sprzedanych spadła w ujęciu ogólnym, ale widać że są miasta w których nabywcy zaczynają akceptować coraz wyższy poziom cen (Wrocław, Gdańsk, Kraków, Katowice). W innych sprzedają się wciąż tańsze mieszkania – w Warszawie (-1,9%), Łodzi (-1,1%) i Poznaniu (-1,6%).

Wykresy średnich cen w Polsce wskazują na wyraźny trend boczny. Może dla niektórych zaskakujące jest to, że ceny utrzymują się na względnie stałym poziomie, lecz jest to zgodne z przewidywaniami redNet Consulting z początku roku, kiedy na podstawie analizy czynników kształtujących rynek zorganizowano konferencję „Koniec spadków cen”. Postawiona teza zrealizowała się w rzeczywistości. Wstrzymanie lawiny nowych inwestycji, wciąż niezrealizowane potrzeby rzeszy klientów, program „Rodzina na swoim”, delikatne rozluźnienie polityki kredytowej w stosunku do początku roku, to niektóre czynniki, które nadały nowy kształt rynkowi mieszkaniowemu. Na powrót do równowagi wskazuje również coraz mniejsza chęć deweloperów do udzielania rabatów, co może być traktowane jako swoisty papierek lakmusowy sytuacji rynkowej. Co będzie się działo w ostatnich dwóch miesiącach roku – zobaczymy; patrząc jednak na zaskakujące wakacje, można się spodziewać że nie będzie nudno.