



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

PAŹDZIERNIK 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 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.

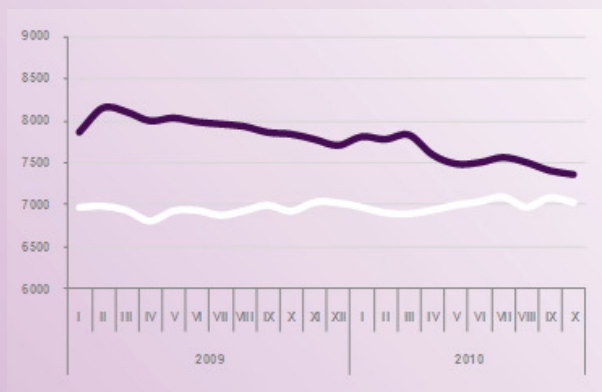
Rynek mieszkaniowy Październik 2010 r.

Jesiennych wydarzeń na rynku mieszkaniowym – ciąg dalszy. Wydaje się, że kształt obecnego rynku odbiega od typowych zasad jakie panowały w przeszłości. Zazwyczaj bowiem wakacje, jako okres nieco osłabiony pod względem sprzedaży mieszkań, były czasem przygotowania do prosperity w sprzedaży mieszkań, czyli jesieni. W tym roku te prawidła nie funkcjonują dokładnie w ten sam sposób. Zapewne odbicie sprzedaży w sierpniu deweloperzy będą wspominać z przyjemnością przed kolejnymi wakacjami, jednak wrzesniowych wyników – pewnie już nie. A na pewno nie w wybranych miastach, gdyż okazało się, że w takich miejscach jak Wrocław, Kraków czy Gdańsk, wrzesień okazał się nawet słabszy sprzedażowo od sierpnia. Co więcej, nic nie wskazuje na to, aby sprzedaż w październiku nadrobiła tą stratę na konto silnej jesieni. Okazuje się zatem, że ponadprzeciętne wyniki kończące wakacje nie były zapowiedzią jesiennego boomu, lecz wyjątkiem od reguły stawiającym znak zapytania nad wynikami drugiej połowy roku.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach w Polsce ukształtowała się pod koniec października 2010 roku na poziomie 7368 PLN/mkw. i była o 0,6% niższa od ceny zanotowanej we wrześniu 2010 roku. Pod koniec października mieszkania sprzedawały się w cenach niższych o 0,8% niż miesiąc wcześniej, czyli po 7028 PLN/mkw. Spadek tego wskaźnika, choć bardzo niewielki, powodowany jest dostępem do tańszych mieszkań, nawet tych nowo budowanych – realizowanych jednak w segmencie popularnym. Obecnie największy wybór mieszkań jest możliwy właśnie w tym obszarze rynku. Spadek obu średnich był równoległy, w związku z czym różnica utrzymała się na poziomie zbliżonym do poprzedniego miesiąca: w całym kraju klienci kupowali mieszkania tańsze średnio o 4,6% od średniej ceny mieszkań oferowanych przez deweloperów.

Oprócz stabilnego na przestrzeni ostatnich kwartałów poziomu średniej ceny mieszkań sprzedanych, można zauważać zmniejszającą się różnicę pomiędzy ceną mieszkań sprzedanych, a tych oferowanych. Najmniejsze różnice występowały w Łodzi (1,9%) oraz w Poznaniu i we Wrocławiu (po 2,8%). Największe – w Gdańsku, gdzie różnica na korzyść kupujących wynosiła 8,7%, następnie w Krakowie (8%) oraz w Warszawie gdzie wskaźnik ten wynosił 4%. Pozytywne jest to, że na przestrzeni ostatnich miesięcy liczby te są coraz mniejsze, jednak nie wynika to już wyłącznie z tego, że kupujący z wielu dostępnych mieszkań wybierają wyłącznie te najtańsze.

ŚREDNIA CENA MIESZKANIA W SIEDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH



Źródło: redNet Consulting na podstawie danych z serwisu tabelaofer.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	5350	5188	-3,0%
Kraków	7467	6871	-8,0%
Łódź	5339	5239	-1,9%
Poznań	6688	6501	-2,8%
Gdańsk	6820	6226	-8,7%
Warszawa	8470	8128	-4,0%
Wrocław	7143	6945	-2,8%
aglomeracja warszawska	8022	7568	-5,7%
aglomeracja trójmiejska	6536	6300	-3,6%
aglomeracja śląska	4752	4698	-1,1%
średnia dla 7 aglomeracji	7368	7028	-4,6%

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

Rynek zmienił się już na tyle, że przeciętna oferta jest już stosunkowo dobrze dopasowana do oczekiwań nabywców – w skrócie rzecz biorąc wprowadzono już wiele inwestycji o niższych cenach. Są to tańsze mieszkania w segmencie popularnym, ale i tańsze mieszkania w segmencie podwyższonym. Widać na wykresie, że to podaż systematycznie obniża poziom ceny. Klienci natomiast nie kupują już wyłącznie najtańszych lokali.

Pomimo, że wciąż cena jest kryterium zakupowym numer jeden. Zainteresowanie przeniosło się bowiem z najtańszych mieszkań w ofercie całego rynku (np. gdy sprzedawały się tylko małe lokale na obrzeżach miast) do najtańszych mieszkań w ofercie danego segmentu lub danej lokalizacji (gdy sprzedają się tanie oferty z segmentów wyższych, lub z dzielnic bardziej centralnych). Widać to szczególnie w tych miastach, gdzie sprzedaż generalnie ma się dobrze – np. Warszawa, Kraków, Trójmiasto. Pomimo, że średnia cena mkw. mieszkania dla 7 największych rynków obniża się, nie we wszystkich miastach znajduje to odzwierciedlenie. Średnia cena ofertowa wzrosła w porównaniu do wyników wrześniowych w Poznaniu (+1,6%), we Wrocławiu (+0,7%) i w Krakowie (+0,2%). Natomiast spadki notowane były w pozostałych miastach, z czego największy w Gdańsku – o 2,9%.

W porównaniu do września, średnia cena sprzedanych mieszkań wzrosła w Gdańsku o 2%, w Katowicach o 1%, w Poznaniu o 0,9% i w Warszawie o 0,5%. Wzrosty potwierdzają notowaną od kilku miesięcy tendencję akceptowania przez nabywców wyższych cen. Natomiast największy spadek zanotowany został we Wrocławiu (-2,9%). Poza tym obniżka zanotowana została tylko w Krakowie (-1,4%).

Październik stał się miesiącem potwierdzającym nieco wrześniowe zawahanie, przez co wyniki tegorocznej jesieni stają się wielką zagadką. Taka reakcja rynku nie ma swoich twardych powodów, jak to miało miejsce np. w 2008 roku, gdy słowo kryzys wyglądało z każdego serwisu informacyjnego na świecie. Dziś popyt i podaż wydają się być stosunkowo zrównoważone (bez hurra- optymizmu ale i bez załamania), banki – podobnie. Trudno więc zgadywać co tak naprawdę jest powodem braku fali jesiennych zakupów, których spodziewaliśmy się obserwując ponadprzeciętne wakacje. Zapewne są tacy, którzy upatrują powodów w czynnikach fundamentalnych (niepewność co do stanu naszej gospodarki, pogłoski o kryzysie finansów państwa) jak i ci, którzy wiążą to z tragicznymi wydarzeniami jakie skumulowały się w tym roku. Możliwe że rację mają po trosze wszyscy, jednak największym sędzią jest rynek i to on zdecyduje o dalszych losach polskiej mieszkaniówki.