



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM

WRZESIEŃ 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
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.

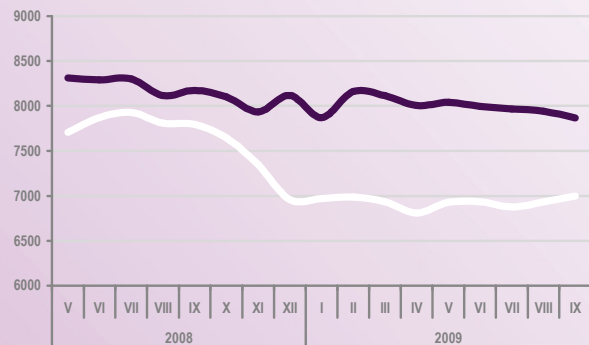
Rynek mieszkaniowy wrzesień 2009 r.

Jesień przyniosła lekkie odbicie na rynku nieruchomości, które przejawia się przede wszystkim wzrostem liczby zawartych transakcji w porównaniu do okresu wakacyjnego. Poza lepszym tempem sprzedaży w trzecim kwartale deweloperzy odnotowali również spadek wolumenu zwracanych mieszkań, co jeszcze na początku roku było istotnym problemem zmniejszającym wyniki sprzedażowe.

Ożywienie nie miało jednak większego wpływu na zmianę średnich cen mieszkań w głównych aglomeracjach. Zarówno zmiana średniej ceny oferty jak i średniej ceny mieszkań sprzedanych nie przekroczyła poziomu 1%. Pewien wpływ na warunki zakupu ma natomiast coraz mniejsza skłonność deweloperów do udzielania wysokich rabatów na nabywane mieszkania.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach ukształtowała się we wrześniu na poziomie 7 869 zł/mkw. i była o 0,9% niższa niż w lipcu. Spadek średniej ceny ofertowej wynika przede wszystkim z faktu, że wśród niewielkiej liczby nowych projektów, które trafiły do sprzedaży w III kwartale b.r. dominowały inwestycje z segmentu popularnego. Z uwagi na niższy standard, ich ceny kształtują się zwykle poniżej średniej dla dotychczas oferowanych projektów.

We wrześniu, podobnie jak w sierpniu, odnotowano niewielki wzrost średniej ceny ofertowej mieszkań sprzedanych na poziomie 1% i osiągnęła ona wartość 6 998 zł/mkw. Zmiany te są jeszcze na tyle niewielkie, że nie należy ich interpretować jako powrotu do tendencji wzrostowej cen. Świadczą one natomiast o tym, że dalsze spadki są coraz mniej realne, gdyż obecny poziom cen jest coraz częściej akceptowany przez nabywców.



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
WRZESIEŃ 2009**

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

| Miasto | cena oferty mieszkań | cena mieszkań sprzedanych | cena mieszkań sprzedanych /cena oferty |
|---------------------------|----------------------|---------------------------|--|
| Katowice | 5 386 | 4 727 | -12,2% |
| Kraków | 7 824 | 6 771 | -13,5% |
| Łódź | 5 670 | 5 079 | -10,4% |
| Poznań | 7 443 | 6 676 | -10,3% |
| Gdańsk | 6 368 | 5 323 | -16,4% |
| Warszawa | 9 252 | 8 230 | -11,0% |
| Wrocław | 8 300 | 6 486 | -21,9% |
| aglomeracja warszawska | 8 467 | 7 544 | -10,9% |
| aglomeracja trójmiejska | 6 391 | 5 485 | -14,2% |
| aglomeracja śląska | 4 880 | 4 531 | -7,2% |
| średnia dla 7 aglomeracji | 7 869 | 6 998 | -11,1% |

Od początku III kwartału jesteśmy świadkiem stopniowego zawężania rynku. Zmiany cen są wprawdzie znikome, ale widoczny jest jednocześnie spadek średniej ceny oferty oraz niewielki wzrost średniej ceny mieszkań sprzedanych. Różnica pomiędzy tymi cenami, która jeszcze pod koniec II kwartału przekraczała 13%, kształtuje się obecnie na poziomie około 11%. Zbliżanie oczekiwań klientów oraz deweloperów jest jednym z istotnych czynników zwiększających płynność na rynku. Największe rozbieżności cenowe występują w dalszym ciągu we Wrocławiu, gdzie sięgają one 22%, czyli utrzymały się na poziomie sierpniowym. Największa zbieżność cen ofertowych z cenami akceptowanymi przez rynek występuje natomiast w Łodzi i Poznaniu.

W czterech na siedem analizowanych miast we wrześniu odnotowano spadek średniej ceny dostępnej oferty. Największa zmiana nastąpiła w Poznaniu, jednak również w tym mieście nie przekroczyła ona 2%. Niewielkie wzrosty miały miejsce w Łodzi i Krakowie, natomiast w Warszawie i Wrocławiu ceny praktycznie się nie zmieniły.

Również ceny mieszkań sprzedanych podlegały we wrześniu tylko nieznacznym wahaniom. Największy spadek na poziomie 2,8% odnotowano w Łodzi, gdzie we wrześniu sprzedawały się przede wszystkim mieszkania o niższym standardzie. Niewielki spadek ceny mieszkań widoczny był również w Gdańsku i Katowicach. W Krakowie i Wrocławiu nabywców znajdowały natomiast mieszkania nieco droższe niż w sierpniu. W Warszawie cena mieszkań sprzedanych praktycznie się nie zmieniła.

| Miasto | cena oferty mieszkań | zmiana ceny oferty mieszkań wrzesień/sierpień | zmiana ceny mieszkań sprzedanych wrzesień/sierpień |
|---------------------------|----------------------|---|--|
| Katowice | 5 386 | -1,1% | -0,8% |
| Kraków | 7 824 | 1,2% | 1,7% |
| Łódź | 5 670 | 2,4% | -2,8% |
| Poznań | 7 443 | -1,7% | -0,7% |
| Gdańsk | 6 368 | -2,0% | -1,4% |
| Warszawa | 9 252 | -0,2% | 0,1% |
| Wrocław | 8 300 | 0,4% | 1,2% |
| aglomeracja warszawska | 8 467 | -0,5% | 0,1% |
| aglomeracja trójmiejska | 6 391 | -3,4% | 0,3% |
| aglomeracja śląska | 4 880 | 5,6% | -0,4% |
| średnia dla 7 aglomeracji | 7 869 | -0,9% | 1,0% |

Poza samą zmianą średnich cen ofertowych warto zwrócić uwagę na fakt, że wraz ze wzrostem płynności na rynku zmianie ulega polityka sprzedażowa prowadzona przez deweloperów. Wzrost tempa sprzedaży mieszkań, widoczny w II i III kwartale b.r. doprowadził do pewnego uspokojenia nastrojów panujących wśród deweloperów. Świadomi tego, że mieszkania zaczęły się sprzedawać i najgorsze mają już za sobą, przestali być skłonni do udzielania tak wysokich rabatów jak jeszcze na początku roku. Przykładowo w Warszawie średni poziom rabatu, jaki można uzyskać przy zakupie mieszkania spadł z 11% na przełomie roku do 7% we wrześniu. Warunki zakupu mieszkania uległy już wprawdzie pogorszeniu, ale w dalszym ciągu można jeszcze liczyć na negocjację ceny. Osoby chcące skorzystać ze stosunkowo wysokiego upustu powinny więc zdecydować się na dokonanie zakupu do końca tego roku, później rabaty mogą być już bowiem znacznie niższe.