



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM
Marzec 2011 r.

redNet Property Group Sp. z o.o.

z siedzibą przy
ul. 1 Sierpnia 6A, Budynek C
02-134 w Warszawie
NIP 632-17-99-435, o kapitale zakładowym 57.500 PLN,
wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez
Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, XIII Wydział
Gospodarczy, nr 0000043992

Prezes: Robert Chojnacki
Wiceprezes: Michał Kosyrz

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.

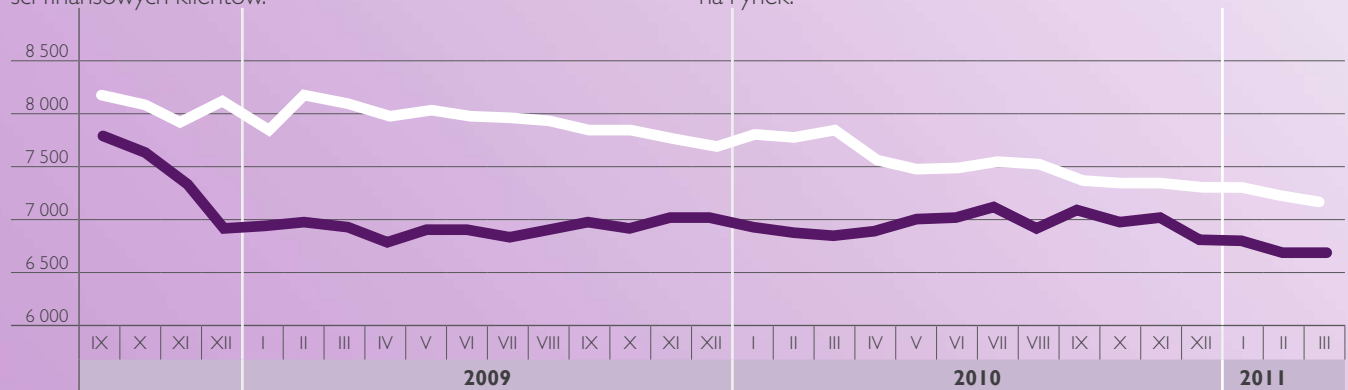
Rynek mieszkaniowy – marzec 2011

Jak zwykle szybko – minął kolejny kwartał, pierwszy w 2011 roku. Choć trzy miesiące to krótki okres w aspekcie szeroko rozumianego rynku nieruchomości, to jeśli systematycznie go śledzimy – jest to już czas który daje nam jakieś sygnały o stanie koniunktury. O ile słowo koniunktura kojarzy nam się z czymś pozytywnym – dobrym okresem na rynku – o tyle obecne realia rynkowe są niełatwe do jednoznacznego zinterpretowania. W zasadzie z taką trudnością mamy do czynienia zawsze, poza typową bessą lub hossą. Bo jak określić sytuację, w której mieszkania sprzedają się bardzo dobrze (np. w Warszawie prawie 1.000 mieszkań sprzedanych w marcu) oraz w której ceny są coraz niższe?

Stabilna sytuacja na rynku.

Obecnie klienci chętnie nabywają nowe lokale. Sprzyja temu dostosowanie oferty deweloperów do oczekiwań kupujących. Nie brakuje projektów w standardzie popularnym, w których struktura mieszkań oparta jest o mieszkania dwupokojowe i niewielkie lokale trzypokojowe. Ponadto – zgodnie z preferencjami klientów – metraż oferowanych mieszkań są niewygórowane a wykończenie części wspólnych jest skromne. Co najważniejsze, ceny mieszkań zarówno w ujęciu za mkw. jak również biorąc pod uwagę cenę całkowitą są dość dobrze dostosowane do możliwości finansowych klientów.

Warto zwrócić uwagę na rosnące zaufanie nabywców mieszkań do deweloperów. Nikogo już nie dziwi wyprzedanie znacznej części oferty na tak zwanym etapie „dziury w ziemi”. Przy odpowiedniej cenie i strukturze mieszkań w wielu inwestycjach można zauważyć wysokie tempo sprzedaży lokali. Jeżeli dodatkowo lokalizacja projektu jest atrakcyjna a deweloper jest rozpoznawalny na lokalnym rynku to istnieje znacząca szansa na powodzenie projektu. W marcu wraz z nastaniem odpowiednich warunków pogodowych pojawiło się w sprzedaży wiele nowych projektów. Często są to inwestycje w średniej skali lub etapy dużych osiedli. Kameralne projekty zaplanowane w centralnych dzielnicach miast, często jako tak zwane „plomby” wciąż czekają na realizację. Oznacza to dalszy wzrost znaczenia dużych wieloetapowych projektów w standardzie popularnym. Przekłada się to na dalszy rozwój takich obszarów jak Chełm w Gdańsku czy Krzyki i Fabryczna we Wrocławiu. Przy odpowiednim rozwoju infrastruktury drogowej i handlowej wymienione obszary podobnie jak warszawski Wilanów stają się coraz bardziej atrakcyjne dla poszukujących mieszkania. Najdobitniej o korzystnej sytuacji na rynku świadczy dla przykładu blisko tysiąc mieszkań sprzedanych na rynku pierwotnym w Warszawie w marcu br. Równocześnie realizacja mniej atrakcyjnych projektów jest wciąż wstrzymywana z uwagi na znaczącą podaż na rynku warszawskim, sięgającą niespełna 17 tysięcy jednostek. Początek wiosny na rynku pierwotnym nieruchomości jest udany. Również w kolejnych miesiącach należy się spodziewać dużego zainteresowania nowymi projektami. Jednocześnie przy znacznej podaży nowych mieszkań, niektóre zaplanowane inwestycje nie będą na razie wprowadzane na rynek.



ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA
W SIĘDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI
ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofert.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

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach w Polsce na koniec marca 2011 roku sięgała 7.143 PLN/mkw. i była o około 1,1% niższa od cen odnotowanych na koniec lutego 2011. Średnia cena oferty obniża się systematycznie od początku roku 2009 i jest wynikiem jednego niezmiennego czynnika – wprowadzania do oferty coraz większej liczby mieszkań tanich, produkowanych w segmencie popularnym. Natomiast średnia cena mieszkań sprzedanych zatrzymała się w tym miesiącu na poziomie lutowym. Tu stabilizacja może być tylko chwilowa, po utrzymywaniu się średniej dla siedmiu głównych miast w okolicy 7 tys. PLN/mkw. Od przełomu roku mieszkania są kupowane coraz taniej, aż do okolic 6.700 PLN/mkw. w lutym i marcu. Zmniejszyła się nieco rozbieżność pomiędzy omawianymi wskaźnikami: -6,2% różnicy.

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	5 082	5 231	2,9%
Kraków	6 991	6 725	-3,8%
Łódź	5 314	5 012	-5,7%
Poznań	6 571	6 114	-7,0%
Gdańsk	6 697	5 835	-12,9%
Warszawa	8 301	7 861	-5,3%
Wrocław	7 041	6 576	-6,6%
aglomeracja warszawska	7 673	7 349	-4,2%
aglomeracja trójmiejska	6 377	5 507	-13,6%
aglomeracja śląska	4 973	4 924	-1,0%
średnia dla siedmiu aglomeracji	7 143	6 702	-6,2%

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofert.pl

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	zmiana ceny oferty mieszkań marzec/luty	zmiana ceny mieszkań sprzedanych marzec/luty
Katowice	5 082	5 231	-4,2%	0,3%
Kraków	6 991	6 725	-1,7%	-0,4%
Łódź	5 314	5 012	-0,4%	2,4%
Poznań	6 571	6 114	0,2%	-1,6%
Gdańsk	6 697	5 835	-1,8%	-0,1%
Warszawa	8 301	7 861	-1,2%	1,2%
Wrocław	7 041	6 576	0,1%	-2,5%
aglomeracja warszawska	7 673	7 349	-1,1%	0,8%
aglomeracja trójmiejska	6 377	5 507	-2,0%	0,0%
aglomeracja śląska	4 973	4 924	-2,5%	2,1%
średnia dla siedmiu aglomeracji	7 143	6 702	-1,1%	0,0%

W marcu 2011 odnotowaliśmy spadek rozbieżności pomiędzy średnią ofertą a średnią ceną mieszkań sprzedanych. Wynika to wyłącznie z ciągłego dopasowywania się deweloperów do rynku. Na rynku polskim możemy obecnie wybierać spośród ofert, które średnio kosztują 7.143 PLN za metr kwadratowy – jest to najniższa wartość od czasów sprzed kryzysu. Dzięki temu, że kolejne inwestycje wprowadzane na rynek są coraz tańsze, także klienci wybierają to, co odpowiada im najbardziej. A najchętniej kupują tanio. Widać to szczególnie w ostatnich pięciu miesiącach, po których kupujemy o niecałe 5% tańszy metr kwadratowy mieszkania (spadek z ok. 7 tys. PLN w listopadzie 2010 do 6,7 tys. PLN w marcu 2011). Wciąż duża rozpiętość pomiędzy oczekiwaniami klientów i deweloperów ma miejsce w Trójmieście – znów kilkunastoprocentowy (-12,9%) dystans. Wynika to nadal z bardzo dużego udziału transakcji w lokalizacjach otaczających Gdańsk i Gdynię; najbardziej zrównoważonym rynkiem są znów Katowice, w których wyjątkowo – na tle pozostałych miast – sprzedają się mieszkania droższe niż średnio pozostają

w ofercie. Wyniki te wynikają po części z niewielkiej płynności rynku w Katowicach, przez co sprzedaż kilku droższych mieszkań może wpłynąć na statystyki. W pozostałych miastach wskaźnik utrzymuje się na poziomie 'średniej krajowej' i jest nieszkodliwy dla płynności sprzedaży mieszkań.

Obecny, ponad jednoprocentowy spadek średniej ceny mieszkań, jest dowodem na usilne próby dopasowania się deweloperów do najszerszej grupy nabywców. Najbardziej ceną średniej oferty spadła w Katowicach (-4,2%), nieco mniej w Gdańsku i Krakowie (odpowiednio -1,8% i -1,7%). W Poznaniu i Wrocławiu średnia cena mieszkań nieznacznie wzrosła w porównaniu do lutego (+0,2% i +0,1%). Dużo większe zróżnicowanie pojawiło się w przypadku średniej ceny mieszkań sprzedanych. Tu zmiana miesięczna waha się od -2,5% we Wrocławiu, gdzie sprzedają się coraz tańsze mieszkania po +2,4% w Łodzi, gdzie akceptowana jest nieco droższa oferta. Na uwagę zasługuje przykład Warszawy, gdzie mocnemu zbliżeniu uległy oba wskaźniki – oferta jest nieco tańsza, w tym samym czasie popyt akceptuje nieco wyższe ceny. Jest to typowy przykład dążenia do zrównoważenia rynku i efekty przejawiają się w wysokiej i coraz wyższej płynności sprzedaży.

Pomimo różnych 'odchylek', rynek mieszkaniowy w Polsce jest coraz bardziej zrównoważony. Podaż coraz lepiej odwzorowuje potrzeby popytu. Wciąż głównym czynnikiem wpływającym na decyzję jest cena, jednak nikt już nie obniża cen mieszkań na zasadzie 'promocji' czy upustów – dziś po prostu są wprowadzane nowe, dobrze przemyślane projekty deweloperskie, dużo lepiej dopasowane do aktualnych potrzeb nabywców. Z punktu widzenia całego rynku jest to bardzo dobre, jednak niepokojący jest fakt wprowadzania bardzo dużej podaży w krótkim czasie. Obecnie w analizowanych siedmiu miastach Polski mamy w ofercie prawie 45 tysięcy mieszkań a liczba ta z miesiąca na miesiąc powiększa się. Istnieje ryzyko, iż będzie to wywoływać presję na ceny – choć póki co projekty w segmencie popularnym sprzedają się dobrze, bez większego 'targowania'. Nieubłagane są jednak prawa ekonomii i należy liczyć się z tym, że jedynie mocny popyt utrzyma rynek w dzisiejszej kondycji. Na szczęście – na dzień dzisiejszy – nic nie zagraża mocnej sytuacji kupujących.

Kilka słów o... WYBRANYCH CZYNNIKACH KSZTAŁTUJĄCYCH CENĘ MIESZKAŃ

Poniżej przedstawiono cechy i elementy mieszkań, które uznawane są przez klientów zainteresowanych zakupem za kluczowe przy wyborze konkretnego lokalu:

- **Relacja pomiędzy powierzchnią mieszkania a zaprojektowaną liczbą pokoi** – najczęściej wybierane obecnie przez nabywców w Warszawie mieszkania charakteryzują się niewielką powierzchnią w relacji do wydzielonej w nich liczby pomieszczeń. W zależności od lokalizacji, w odniesieniu do lokali dwupokojowych jest to 40 – 50 mkw., mieszkania trzypokojowe to 55 – 65 mkw.
- **Rozkład mieszkania z układnymi prostokątnymi pokojami** (bez pomieszczeń przechodnich), balkonami oraz możliwie niewielką powierzchnią przeznaczoną na komunikację wewnętrzną
- **Nasłonecznienie kupowanego lokalu**, a więc jego orientacja względem stron świata – nabywcy preferują mieszkania narożne bądź całkowicie dwustronne, niżej oceniane są lokale z oknami wychodzącymi tylko na jedną stronę.
- **Widok z okien** ma również ponadprzeciętne znaczenie dla nabywców, co oprócz znacznej przewagi lokali z widokiem na obszary zielone nad mieszkaniami wychodzącymi na ulicę (narażenie na hałas) powiązane jest także z poczuciem prywatności – za mniej atrakcyjne uznawane są lokale usytuowane naprzeciw okien innych mieszkań, z których istnieje możliwość zajrzenia w głąb danego lokalu.
- **Aranżacja kuchni** – preferowane przez nabywców rozwiązanie to kuchnia jako osobne pomieszczenie. Jeśli ma to być forma aneksu kuchennego, to tylko z dodatkowym, własnym oknem. Zdecydowanie najniższa jest akceptowalność kuchni połączonej z salonem w formie ciemnego aneksu kuchennego.
- **Balkon, taras lub loggia o odpowiednim metrażu** umożliwiającym swobodne wykorzystanie tego typu powierzchni dodatkowej.

Przykładowe analizy, jakie możemy dla Ciebie przygotować:

Monitoring Rynku

Daje użyteczną wiedzę na temat aktualnej i prognozowanej sytuacji rynkowej. Dzięki danym na temat liczby nowych mieszkań wprowadzonych do sprzedaży oraz sprzedanych lokali, z łatwością dostrzegą Państwo luki na rynku oraz będą mieli rzetelną wiedzę na temat chłonności rynku. Monitoring rynku prowadzony jest obecnie dla Warszawy, Krakowa, Łodzi, Trójmiasta, Poznania, Wrocławia, Katowic, Szczecina i Olsztyna z podziałem na dzielnice, inwestycje oraz standardy mieszkań (autorski podział).

Przegląd Konkurencji

Niezwykle pomocne i praktyczne opracowanie przy tworzeniu projektu. Pozwala w łatwy i przejrzysty sposób zapoznać się z dokładną liczbą i ceną mieszkań w inwestycjach konkurencyjnych. Opracowanie pozwoli zapoznać się z lokalnym rynkiem oraz ocenić jaką pozycję posiada Państwa inwestycja wśród bezpośredniej konkurencji.

Analiza preferencji nabywców

Opracowanie dzięki temu, że dokładnie pokazuje kim są nabywcy oraz jakich mieszkań poszukują, pomoże Państwu poznać klienta docelowego. Efektem będzie najbardziej właściwe dopasowanie oferty do oczekiwań nabywców.

Dekompozycja cen mieszkań

Opracowanie to pozwala ustalić najwłaściwszą cenę sprzedawanych przez Państwa mieszkań. Dzięki tej analizie mieszkania sprzedawane będą w możliwie najwyższych cenach przy zachowaniu odpowiedniego tempa sprzedaży; pozwoli to Państwu na zmaksymalizowanie osiąganych zysków.

Współpraca z architektami

Usługa ta polega na przekazaniu architektom wytycznych odnośnie rozwiązań architektonicznych, przestrzennych oraz preferowanych przez nabywców rozkładów. Dzięki naszej wiedzy będą mieli Państwo udany projekt, który dzięki dopasowaniu do potrzeb rynku charakteryzować się będzie wysokim tempem sprzedaży.

Biznesplany

Niezbędne opracowanie do uzyskania finansowania. Jesteśmy wyspecjalizowani i doświadczeni w tworzeniu biznesplanów dla branży deweloperskiej. W tworzonych analizach bierzemy pod uwagę wszelkie uwarunkowania, jakimi charakteryzuje się rynek nieruchomości.

Dzięki temu, że działamy w ramach redNet Property Group jako jedyni w Polsce jesteśmy w stanie uczestniczyć we wszystkich etapach procesu inwestycyjnego od zaplanowania inwestycji, pozyskania finansowania oraz gruntu poprzez sprzedaż inwestycji, kończąc na zarządzaniu nieruchomością. Tym samym jako jedyni jesteśmy w stanie zapewnić kompleksową obsługę realizowanej inwestycji.

