



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM
LUTY 2009

redNet Consulting

Siedziba Spółki
ul. Sądowa 5
43-600 Jaworzno
NIP: 632-18-79-602
KRS: Sąd Rejonowy w Katowicach
VIII Wydział Gospodarczy,
nr 0000226990
Kapitał zakładowy: 51.000 PLN
Zarząd:
Prezes: Robert Chojnacki
Wiceprezes: Marcin Gołębiowski

Centrala 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

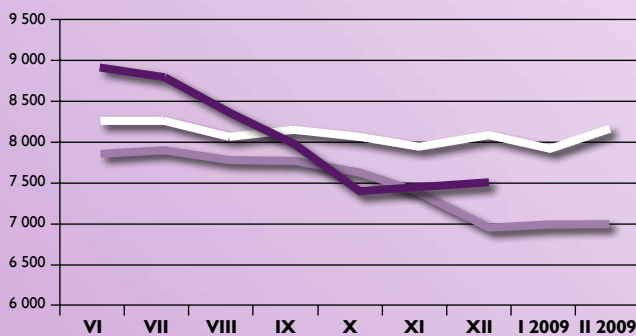
partner technologiczny: 

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.

Stabilizacja po spadkach

LUTY 2009

na rynku mieszkaniowym



ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA
W OŚMIU GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI
ŹRÓDŁO: 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
- Cena mieszkań wchodzących na rynek – średnia cena metra kwadratowego mieszkań w nowych projektach deweloperskich, wprowadzonych do sprzedaży w okresie ostatnich 3 miesięcy

Po wyraźnych obniżkach cen, które nasiliły się szczególnie pod koniec ubiegłego roku, początek 2009 roku przebiega pod znakiem stopniowego odejścia od trendu spadkowego. Średnia cena ofertowa podlega wciąż znacznym wahaniom, a deweloperzy z uwagi na niską płynność rynku są w dalszym ciągu skłonni do oferowania promocji i znaczących negocjacji cenowych. Z uwagi na utrzymujące się rozbieżności pomiędzy oczekiwaniami deweloperów i potencjalnych klientów, o kondycji rynku świadczy przede wszystkim średnia cena, przy której mieszkania znajdują nabywców. Ta cena od grudnia praktycznie się nie zmieniła, co oznacza, że popytowa strona rynku zaczyna powoli odzyskiwać równowagę, a cena nabywanych mieszkań na początku roku przestała spadać.

Jeśli chodzi o największe polskie miasta, w lutym byliśmy świadkami dalszych zawirowań w poziomie średniej ceny oferty, która sięgnęła poziomu 8 144 PLN. Średnia cena mieszkań sprzedanych praktycznie się nie zmieniła i wyniosła w tym miesiącu 6 974 w porównaniu do 6952 PLN w styczniu.

Wykres średnich cen dobrze obrazuje aktualną sytuację na rynku. W lutym widać stabilizację ceny mieszkań sprzedanych przy jednoczesnym znacznym wahaniami cen ofertowych. Pokazuje to, że rynek w dalszym ciągu nie osiągnął jeszcze stanu równowagi, a w ofercie pozostają przede wszystkim wysoko wycenione lokale. Słuszna okazuje się natomiast teza mówiąca o stabilizacji cen – realne ceny mieszkań które się sprzedają przy uwzględnieniu obniżek, od początku roku przestały spadać.

SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM LUTY 2009

| miasto | cena oferty mieszkań | cena mieszkań sprzedanych | cena mieszkań sprzedanych /cena oferty |
|-------------------------------|----------------------|---------------------------|--|
| Katowice | 5 531 | 5 497 | -0,6% |
| Kraków | 8 064 | 6 697 | -17,0% |
| Łódź | 6 074 | 4 895 | -19,4% |
| Poznań | 7 794 | 7 399 | -5,1% |
| Gdańsk | 6 116 | 5 636 | -7,8% |
| Warszawa | 9 457 | 8 073 | -14,6% |
| Wrocław | 7 878 | 6 571 | -16,6% |
| Szczecin | 5 926 | 5 888 | -0,6% |
| aglomeracja warszawska | 8 769 | 7 644 | -12,8% |
| aglomeracja trójmiejska | 6 269 | 5 696 | -9,1% |
| aglomeracja śląska | 4 864 | 5 328 | 9,5% |
| średnia dla ośmiu aglomeracji | 8 144 | 6 974 | -14,4% |

| miasto | cena oferty mieszkań | cena mieszkań sprzedanych | zmiana ceny oferty mieszkań luty/styczeń | zmiana ceny mieszkań sprzedanych luty/styczeń |
|-------------------------------|----------------------|---------------------------|--|---|
| Katowice | 5 531 | 5 497 | -12,9% | -6,3% |
| Kraków | 8 064 | 6 697 | 3,1% | -3,8% |
| Łódź | 6 074 | 4 895 | 0,6% | -11,5% |
| Poznań | 7 794 | 7 399 | 3,5% | -1,6% |
| Gdańsk | 6 116 | 5 636 | -2,8% | 0,6% |
| Warszawa | 9 457 | 8 073 | 3,9% | 0,2% |
| Wrocław | 7 878 | 6 571 | -0,1% | -0,3% |
| Szczecin | 5 926 | 5 888 | 2,1% | 0,0% |
| aglomeracja warszawska | 8 769 | 7 644 | 3,9% | 0,3% |
| aglomeracja trójmiejska | 6 269 | 5 696 | -1,0% | -0,7% |
| aglomeracja śląska | 4 864 | 5 328 | -9,5% | -2,9% |
| średnia dla ośmiu aglomeracji | 8 144 | 6 974 | 4,3% | 0,3% |

Średnia cena oferty mieszkań w ośmiu monitorowanych aglomeracjach ukształtowała się w lutym na poziomie 8 144 PLN/m², przy czym zamyka się ona w granicach od zaledwie 4 864 PLN/m² w aglomeracji śląskiej do 9 457 PLN/m² w Warszawie. Różnica pomiędzy ceną mieszkań sprzedanych a średnią ceną całej oferty wyniosła w tym miesiącu -14,4%, co oznacza że po okresie niewielkiej poprawy obserwowanej w styczniu (-11%), rozbieżność na rynku powróciła do poziomu z grudnia ub.r. Takie zachowanie indeksów cenowych oznacza, że rynek w dalszym ciągu podlega znacznym wahaniom i poszukuje stanu równowagi. Największe niedopasowanie pomiędzy oczekiwaniami deweloperów i klientów obserwowane jest w Łodzi, Krakowie i Wrocławiu (odpowiednio -19,4%, -17,0% i -16,6%). W Szczecinie i Katowicach mieszkania sprzedają się natomiast po cenach zbliżonych do średniej z całej oferty.

Obserwacja zmian cen wskazuje na to, że rynek zaczyna się powoli stabilizować. Wyraźny spadek średniej ceny mieszkań, które znalazły nabywców, wystąpił już tylko w Łodzi i Katowicach (spadek o 11,5% i 6,3%) czyli miastach, w których zmiany na rynku mieszkaniowym następują z pewnym opóźnieniem w porównaniu do większych aglomeracji. W pozostałych miastach ceny sprzedanych mieszkań podlegały już bardzo niewielkim zmianom a w niektórych ośrodkach nawet nieznacznie wzrosły, co oznacza że potencjał spadków zaczyna się wyczerpywać i rynek powinien zacząć wchodzić w fazę stabilizacji. Średnia cena całej oferty dostępnej w głównych miastach była w lutym o 4,3% wyższa w porównaniu do stycznia, nie oznacza to jednak że deweloperzy podnieśli ceny, ale wynika z tego, że sprzedają się w dalszym ciągu przede wszystkim mieszkania wyceniane znacznie poniżej średniej rynkowej.

Obserwowane obecnie pierwsze symptomy stabilizacji cen mieszkań sprzedanych świadczą o tym, że nabywcy zaczynają mieć świadomość tego, że nie powinni liczyć na kolejne znaczące obniżki cen. Wolumen sprzedaży jest w dalszym ciągu stosunkowo niski, coraz więcej osób zaczyna natomiast rozglądać się za mieszkaniem chcąc skorzystać z dostępnej jeszcze możliwości wynegocjowania z deweloperem istotnych obniżek.