



Rynek mieszkaniowy w Polsce

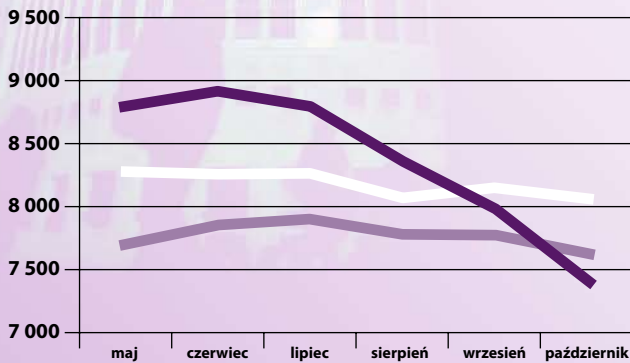
Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM
PAŹDZIERNIK 2008

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: Agnieszka Piotrowska

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

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.

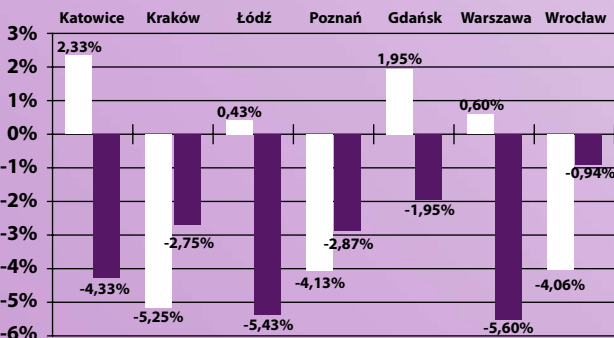


ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA W OŚMIU GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI
ŹRÓDŁO: tabelaofert.pl

LEGENDA:

- Cena oferty mieszkań – średnia, ofertowa cena metra kwadratowego wszystkich mieszkań w projektach deweloperskich wystawionych do sprzedaży wg stanu z 29 października 2008 r.
- Cena mieszkań sprzedanych – średnia cena metra kwadratowego mieszkań sprzedanych w okresie ostatnich 3 miesięcy, tj. sierpień – październik 2008 r.
- Cena mieszkań wchodzących na rynek – średnia cena metra kwadratowego mieszkań w nowych projektach deweloperskich, wprowadzonych do sprzedaży w okresie ostatnich 3 miesięcy, tj. sierpień – październik 2008 r.

cena mieszkań sprzedanych	sierpień - październik 2008	lipiec - wrzesień 2008	zmiana %
Katowice	6 718	7 082	-5,14%
Kraków	7 530	7 673	-1,86%
Łódź	5 702	5 825	-2,11%
Poznań	7 304	7 620	-4,15%
Gdańsk	6 354	6 123	3,77%
Warszawa	8 624	8 823	-2,26%
Wrocław	8 298	7 980	3,98%
Szczecin	6 025	6 000	0,41%
Aglomeracja Warszawy	8 118	8 364	-2,94%
Aglomeracja Trójmiejska	6 099	6 069	0,49%
Aglomeracja Śląska	6 603	6 966	-5,21%
ŚREDNIA	7 633	7 784	-1,95%



ZMIANA ŚREDNIEJ CENY MKW. MIESZKANIA W PAŹDZIERNIKU
ORAZ PROGNOZOWANA ZMIANA DO KONCA 2008
ŹRÓDŁO: tabelaofert.pl

LEGENDA:

- zmiana średniej ceny mkw. w październiku
- prognozowana zmiana ceny mkw. do końca 2008 roku

Niższe ceny nowych projektów

Średnia cena nowych projektów wprowadzanych na rynek dla ośmiu największych miast w Polsce wynosi obecnie 7 440 zł i jest niższa o 7,11% niż jeszcze miesiąc temu. W lipcu pisaliśmy: „W kolejnych miesiącach będziemy świadkami systematycznego zbliżania się stanowisk kupujących i sprzedających, aż do momentu, w którym nowe oferty wprowadzane na rynek będą tańsze od średniej ceny rynkowej o około 8% – taki jest bowiem szacowany przez nas odpowiedni koszt ryzyka nabywania mieszkania, które oddane będzie dopiero za około 1,5 roku”. Dokładnie z taką sytuacją mamy do czynienia po 3 miesiącach – różnica pomiędzy ceną nowych mieszkań wprowadzanych na rynek a średnią ceną oferty wynosi obecnie 8,7%.

Widać wyraźnie, że najszybciej spada cena nowych projektów. Dzieje się tak dlatego, że na rynek zaczyna trafiać coraz więcej mieszkań z segmentu popularnego. Cena ofertowa nie spada tak szybko, ponieważ deweloperzy stosunkowo niechętnie oficjalnie obniżają ceny, raczej stosują różnego rodzaju promocje.

Spadają też ceny mieszkań sprzedanych, w największym stopniu w Katowicach i Poznaniu. Dla ośmiu miast Polski średnia cena mieszkań sprzedanych spadła o blisko 2%. Natomiast w Gdańsku i Wrocławiu sprzedają się nieco droższe mieszkania niż w poprzednim okresie.

W październiku średnie ceny mieszkań w ofercie znacząco spadły: w Krakowie (-5,25%), Poznaniu (-4,13%) oraz Wrocławiu (-4,06%). Z kolei w Katowicach, Łodzi, Gdańsku i Warszawie średnia cena ofert mieszkań w niewielkim stopniu wzrosła. Do końca 2008 roku średnie ceny mieszkań w ofercie powinny obniżyć się w największym stopniu w Warszawie, Łodzi i Katowicach. Z kolei najmniejsze spadki mogą pojawić się we Wrocławiu i Gdańsku.

Analizując rynek przez pryzmat średniej ceny mieszkań, musimy zdawać sobie sprawę, że w dużym stopniu jest ona warunkowana przez strukturę rynku. Oznacza to, że cena jest wysoka, gdy większość mieszkań na rynku jest w wysokim standardzie oraz relatywnie niska, gdy przeważa segment popularny. Jest to istotne szczególnie dzisiaj, gdy na rynek wchodzić będzie coraz więcej mieszkań w segmencie popularnym, bardziej dostępnym dla nabywców – szczególnie w obliczu „trudniejszych” kredytów.

Sama sytuacja na rynku kredytów hipotecznych jest dziś wielkim zapytaniem. Przyjrzyjmy się więc sytuacji bardzo ogólnie. Otóż z fundamentalnego punktu widzenia nie ma podstaw do twierdzenia, że sytuacja jest zła; kryzys zaufania dotknął jednak również polski rynek finansowy. Rzecz jasna trudniejszy do zdobycia kredyt równa się mniejszej płynności sprzedaży mieszkań; jednak należy pamiętać o tym, że trudniejszy kredyt dotyka nie tylko nabywcę mieszkania, lecz również inwestora. A to przełoży się na mniejszą podaż. Już dziś zarzucanych jest większość inwestycji, których poziom zaangażowania na to pozwala. Mówiąc ogólnie, obecna sytuacja wpłynie zarówno na popyt jak i na podaż, w związku z czym, w dłuższym (niż obecne zawirowania) okresie można prognozować, że obecna sytuacja nie będzie miała w Polsce tak dramatycznego wpływu na rynek, jak się mówi (vide: prognozy 50% spadku cen).