



Rynek mieszkaniowy w Polsce

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl
SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM
SIERPIEŃ 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.

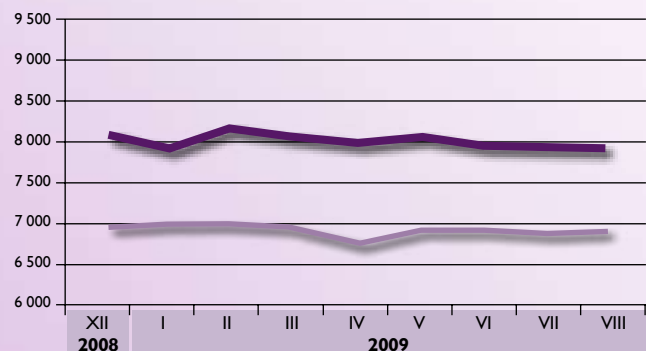
Rynek mieszkaniowy

SIERPIEŃ 2009

Wakacje są zwykle okresem znacznego uspokojenia na rynku mieszkaniowym. Sierpień, podobnie jak lipiec nie przyniósł znaczących zmian. Tempo sprzedaży mieszkań było wprawdzie niższe niż na wiosnę, jednak jego poziom był stosunkowo wysoki jak na tą porę roku. Deweloperzy w dalszym ciągu nie są skłonni do rozpoczynania nowych inwestycji mieszkaniowych i na razie uważnie obserwują sytuację rynkową.

Niewiele wydarzyło się również pod względem cen. Zarówno zmiana średniej ceny oferty jak i średniej ceny mieszkań sprzedanych nie przekroczyła poziomu 1%. Sytuacja stabilizacji trwa już od ponad pół roku, co wskazuje na to, że rynek zaczyna odzyskiwać równowagę i jesienią można spodziewać się ożywienia przejawiającego się przede wszystkim wzrostem wolumenu sprzedaży.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach ukształtowała się w sierpniu na poziomie 7 940 zł/mkw. i była o 0,3% niższa niż w lipcu. Spadek był równie niewielki jak w ubiegłym miesiącu, co jest wynikiem przede wszystkim braku nowych inwestycji wprowadzanych na rynek, które w zależności od standardu mogą znacząco podwyższyć lub obniżyć średnią cenę dostępnej oferty. Średnia cena mieszkań sprzedanych odnotowała natomiast w sierpniu niewielki wzrost na poziomie 0,8% i wyniosła 6 931 zł/mkw. Po niewielkim obniżeniu w lipcu wróciła ona do poziomu obserwowanego w maju czy czerwcu. Taka sytuacja w połączeniu ze stosunkowo płynną jak na wakacje sprzedażą wskazuje na to, że na rynku ustalił się już nowy poziom cen, który jest akceptowany przez nabywców. Klienci zaczęli być świadomi tego, że nie ma co liczyć na dalszy spadek cen i są skłonni do dokonania zakupu przy obecnym poziomie cenowym.



ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA
W SIEDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI
ŹRÓDŁO: tabelaoferet.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 NA RYNKU MIESZKANIOWYM SIERPIEŃ 2009

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	5 445	4 764	-12,5%
Kraków	7 731	6 659	-13,9%
Łódź	5 538	5 224	-5,7%
Poznań	7 568	6 721	-11,2%
Gdańsk	6 496	5 400	-16,9%
Warszawa	9 274	8 219	-11,4%
Wrocław	8 265	6 410	-22,4%
aglomeracja warszawska	8 506	7 537	-11,4%
aglomeracja trójmiejska	6 615	5 469	-17,3%
aglomeracja śląska	4 622	4 550	-1,6%
średnia dla siedmiu aglomeracji	7 941	6 931	-12,7%

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	zmiana ceny oferty mieszkań lipiec/czerwiec	zmiana ceny mieszkań sprzedanych lipiec/czerwiec
Katowice	5 445	4 764	6,4%	2,6%
Kraków	7 731	6 659	1,7%	1,5%
Łódź	5 538	5 224	2,1%	-2,1%
Poznań	7 568	6 721	-3,4%	-0,8%
Gdańsk	6 496	5 400	1,2%	-3,2%
Warszawa	9 274	8 219	-0,4%	-0,3%
Wrocław	8 265	6 410	1,6%	0,8%
aglomeracja warszawska	8 506	7 537	-0,1%	-0,7%
aglomeracja trójmiejska	6 615	5 469	0,8%	-0,1%
aglomeracja śląska	4 622	4 550	1,2%	4,6%
średnia dla siedmiu aglomeracji	7 941	6 931	-0,3%	0,8%

Spadek średniej ceny ofertowej oraz wzrost ceny mieszkań sprzedanych, choć ich skala była bardzo niewielka, doprowadziły do lekkiego zawężenia rynku. Różnica pomiędzy tymi cenami, która jeszcze w lipcu wynosiła 13,7% w sierpniu spadła o 1 p.p. osiągając poziom 12,7%. Jest to kolejna przesłanka świadcząca o powrocie do równowagi rynkowej pomiędzy oczekiwaniami klientów a ofertą deweloperów. Największe rozbieżności występują w dalszym ciągu we Wrocławiu, gdzie sięgają one 22% oraz w Gdańsku – około 17%. W Łodzi wysokość cen ofertowych jest natomiast najbardziej zbliżona do poziomu akceptowanego przez nabywców.

Największy wzrost średniej ceny ofertowej odnotowano w Katowicach, nie wynikał on jednak z podwyższenia cen w już dostępnych projektach, ale był skutkiem wprowadzenia do oferty nowej inwestycji o podwyższonym standardzie. Podobna sytuacja nastąpiła również w Poznaniu, gdzie ponad 3% spadek także wynikał ze zmiany struktury oferty a nie ze znacznych obniżek w dostępnych już na rynku projektach. W pozostałych miastach zmiany były raczej niewielkie, i nie przekraczały poziomu 2%.

Pewne wahania zaobserwowano również w cenie mieszkań sprzedanych. W czterech z siedmiu monitorowanych miast (Łódź, Poznań, Gdańsk, Warszawa) uległa ona nieznacznemu spadkowi, co wynikało z faktu, że sprzedawano tam więcej mieszkań o standardzie popularnym. Lekkie wzrosty odnotowano natomiast w Katowicach (po znacznym spadku w lipcu), Krakowie i Wrocławiu.

Pomimo okresu wakacji rynek mieszkaniowy w największych polskich miastach utrzymał w sierpniu płynność. W takiej sytuacji należy się spodziewać, że nadchodząca jesień przyniesie znaczące ożywienie sprzedaży. Z rynku będą przy tym znikać przede wszystkim mieszkania gotowe oraz znajdujące się w końcowej fazie realizacji, które pozwalają nabywcom znacząco zmniejszyć ryzyko zawieranej transakcji.