



Rynek mieszkaniowy w Polsce

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

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

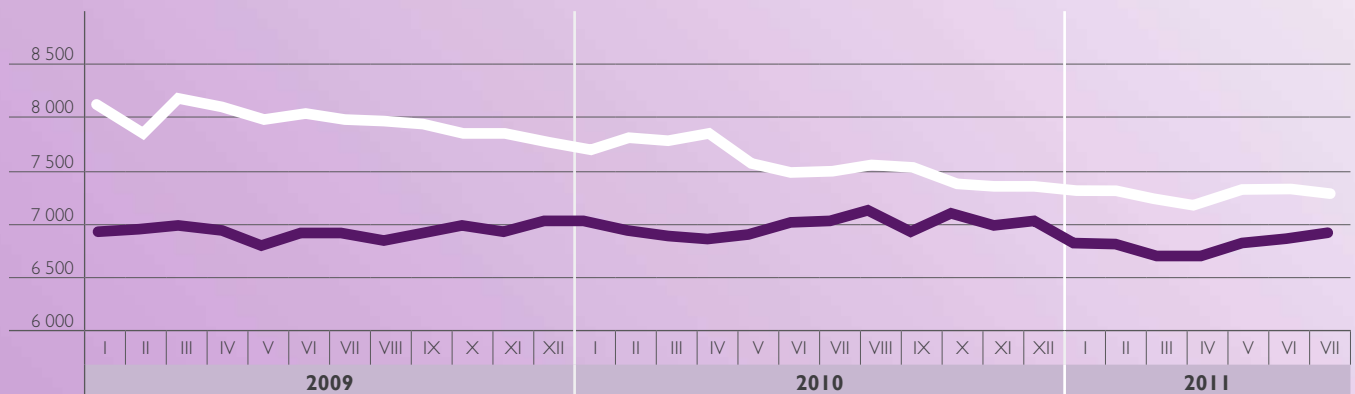
Wszelkie dane i materiały zawarte na stronie internetowej redNet Consulting chronione są prawem autorskim. Wykorzystanie do publikacji (w całości lub w części) danych i materiałów zamieszczonych na stronie wymaga wcześniejszej zgody redNet Consulting. Rozpowszechnianie i wykorzystywanie danych oraz materiałów 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 – lipiec 2011

Na półmetku wakacji zazwyczaj obserwujemy pewną ciekawą zależność. Zazwyczaj jest tak, że rynek mieszkaniowy w czasie wakacji jest zupełnie przeciętny. Jednocześnie jeden z miesięcy wyróżnia się bardzo mocno na plus, drugi niekoniecznie. Nie jest znany taki, który odkrył od czego to zależy, lecz zdarzają się lata gdy dużą sprzedażą odznaczał się lipiec, były też takie gdy prym wiodł sierpień.

W tym roku lipcowa sprzedaż nastraja bardzo optymistycznie – jest wysoka i wskazuje na to jak silny mamy rynek. A w związku z bardzo szeroką (rekordową) ofertą i dobrą kondycją popytu, wcale nie musi to wykluczać dobrych wyników w sierpniu. Dlatego też obserwujemy nowe oblicze rynku, nieznane do tej pory – duża płynność sprzedaży (jak w czasie hossy) przy racjonalnie skalkulowanych, czasem nawet atrakcyjnych cenach – jak w trudniejszych czasach rynku nieruchomości w Polsce.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach w Polsce na koniec lipca 2011 roku sięgała 7.139 PLN/mkw. i była o 0,3% niższa od cen odnotowanych na koniec czerwca 2011. Wciąż obserwujemy, notowany od początku roku 2009 spadek tego wskaźnika. Nadal jest on wynikiem tego samego czynnika – wprowadzania do oferty coraz większej liczby mieszkań tanich, należących do segmentu popularnego. Coraz rzadsze są też oferty przewartościowanych mieszkań z okresu hossy, wcześniej zawyżające średnią. Jednocześnie przeciętny wskaźnik ceny mieszkań sprzedanych jest stabilny i już od lutego pozostaje na poziomie ok. 6.700 – 6.750 PLN/mkw. Może to więc świadczyć o pewnym poziomie cen, które uznawane są przez klientów za fundamentalne, odzwierciedlające prawdziwą wartość mieszkań. Oczywiście może się tak dziać dlatego, że dostępny jest odpowiednio wyceniony produkt, jednak rynek szuka miejsca, które będzie najbliższe równowadze. Całkiem wysokie wyniki sprzedażowe tylko potwierdzają tę regułę.



ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA
W SIEDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI
ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaufert.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 cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

| miasto | cena oferty mieszkań | cena mieszkań sprzedanych | cena mieszkań sprzedanych /cena oferty |
|--|----------------------|---------------------------|--|
| Katowice | 5 148 | 5 217 | 1,3% |
| Kraków | 7 074 | 6 605 | -6,6% |
| Łódź | 5 293 | 5 117 | -3,3% |
| Poznań | 6 454 | 6 056 | -6,2% |
| Gdańsk | 6 078 | 5 401 | -11,1% |
| Warszawa | 8 223 | 7 838 | -4,7% |
| Wrocław | 6 728 | 6 241 | -7,2% |
| aglomeracja warszawska | 7 792 | 7 464 | -4,2% |
| aglomeracja trójmiejska | 6 129 | 5 402 | -11,9% |
| aglomeracja śląska | 4 884 | 4 697 | -3,8% |
| średnia dla siedmiu aglomeracji | 7 139 | 6 750 | -5,4% |

| miasto | cena oferty mieszkań | cena mieszkań sprzedanych | zmiana ceny oferty mieszkań lipiec /czerwiec | zmiana ceny mieszkań sprzedanych lipiec /czerwiec |
|--|----------------------|---------------------------|--|---|
| Katowice | 5 148 | 5 217 | -0,4% | -0,6% |
| Kraków | 7 074 | 6 605 | 0,0% | -1,9% |
| Łódź | 5 293 | 5 117 | 0,7% | -1,0% |
| Poznań | 6 454 | 6 056 | -0,6% | -1,9% |
| Gdańsk | 6 078 | 5 401 | -1,8% | -1,4% |
| Warszawa | 8 223 | 7 838 | -1,1% | -0,8% |
| Wrocław | 6 728 | 6 241 | -2,2% | 1,6% |
| aglomeracja warszawska | 7 792 | 7 464 | -0,4% | 0,7% |
| aglomeracja trójmiejska | 6 129 | 5 402 | 1,4% | -0,1% |
| aglomeracja śląska | 4 884 | 4 697 | 0,8% | -0,9% |
| średnia dla siedmiu aglomeracji | 7 139 | 6 750 | -0,3% | 0,0% |

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofert.pl

W lipcu utrzymała się zauważalna różnica pomiędzy średnią ofertą, a średnią ceną mieszkań sprzedanych. Obecnie wynosi ona 5,4%. Wybieraniu przez klientów mieszkań w segmencie popularnym (C) sprzyja znaczący stopień zaawansowania realizacji inwestycji w tym segmencie rozpoczętych w II połowie 2010 roku. Ponadto są to mieszkania dostosowane do oczekiwań klientów pod względem liczby pokoi i metrażu. Większość klientów finansuje zakup nieruchomości za pomocą kredytu hipotecznego, stąd też wybierają oni tańsze oferty niż średnia cena ofertowa na rynku. Różnice pomiędzy obydwojema wskaźnikami czyli ceny oferty mieszkań i ceny mieszkań sprzedanych są jednocyfrowe. Wyjątek stanowi Gdańsk, gdzie bardzo silna reprezentacja taniej oferty i mała skłonność nabywców do zakupu drogiej lokali w prestiżowych lokalizacjach powodują powstanie około 11% różnicy między ceną oferty a ceną sprzedaży. Równocześnie z uwagi na dość wysoki popyt na rynku w ofercie pojawiają się też inwestycje zlokalizowane bliżej centrum i oferowane po wyższych cenach niż projekty wprowadzane na rynek kilka miesięcy temu.

W ujęciu całkowitym lipiec i czerwiec nie różnią się znacząco od siebie pod względem analizowanych wskaźników. Średnia cena mieszkań oferowanych przez deweloperów w największych polskich miastach spadła o 0,3% w porównaniu do czerwca, natomiast wskaźnik przeciętnej ceny mieszkań sprzedanych nie zmienił się. W przypadku poszczególnych miast zmiany były dość znaczące, choć nie tak silne jak w niektórych przypadkach w poprzednich miesiącach. Średnia cena oferty zmienia się najbardziej znacząco we Wrocławiu (-2,2%) i w Gdańsku (-1,8%). Największy wzrost odnotowano w Łodzi (0,7%). W Warszawie przy znacznym udziale nowej taniej oferty między innymi z Białołęki i dobremu tempu sprzedaży mieszkań drogiej np. na Mokotowie czy Śródmieściu odnotowano spadek ceny ofertowej. Tam, gdzie wciąż przede wszystkim sprzedaje się tania, najnowsza oferta odnotowano wzrost ceny ofertowej (Gdańsk, Wrocław). Nie zanotowano bardzo wyraźnych zmian cen mieszkań sprzedanych – w porównaniu do maja różnice wahają się od (-1,9%) w Poznaniu i w Krakowie po (+1,6%) we Wrocławiu. Mieszkania są nabywane po wyższych cenach niż w czerwcu we Wrocławiu (+1,6%) i w aglomeracji warszawskiej (+0,7%).

Polski rynek nieruchomości mieszkaniowych przeżywa okres zauważalnego ożywienia. Przy dobrym dopasowaniu podaży do popytu i możliwości nabywczych klientów, deweloperzy utrzymują dobre wyniki sprzedażowe. Oczywiście w miesiącach letnich tradycyjnie należy się liczyć z mniejszą aktywnością klientów. Obecnie – średnia cena mieszkań sprzedanych ustabilizowała się w 7 największych aglomeracjach na poziomie 6.700 – 6750 PLN/mkw. Spadek tego wskaźnika z poziomu około 7.000 PLN/mkw. w poprzednich dwóch latach wynika z dużego dopływu tańszych mieszkań, które są lepiej dostosowane do potrzeb i oczekiwań nabywców. Pomimo wielu planowanych projektów w segmencie popularnym (C) cena mieszkań powinna pozostawać na zbliżonym poziomie do obecnego.

Kilka słów o... DZIELNICACH

Warszawski rynek mieszkaniowy podlega ciągłym przeobrażeniom. W wyniku rozbudowy infrastruktury drogowej, handlowej i edukacyjnej pewne obszary stają się bardziej niż dotychczas atrakcyjne dla deweloperów. Szczególnie jeśli towarzyszy temu procesowi odpowiednia dostępność gruntów przeznaczonych pod budownictwo wielorodzinne. Przyjrzelśmy się najpopularniejszym pod względem podaży 5 dzielnicom w czerwcu bieżącego roku i sprawdziliśmy jaki udział w podaży miały one w poszczególnych okresach.

Jak widać w przedstawionej tabeli Białołęka z ponad 14% udziałem w podaży warszawskiej jest liderem rynku. Uruchomienie w ostatnich miesiącach w tym rejonie wielu nowych projektów, wiąże się zarówno z ogólnie dobrą sytuacją na rynku jak również z poprawą infrastruktury drogowej a w szczególności

zbliżającej się ku końcowi realizacji Mostu Północnego. Oznacza to powrót znanej z taniej oferty mieszkaniowej Białołęki na pozycję lidera pod względem podaży w Warszawie. Bardzo silną pozycję utrzymuje zlokalizowana blisko centrum Wola. Można uznać, że jest to obszar o coraz większym znaczeniu biorąc pod uwagę długofalowe zmiany. W ostatnich dwóch okresach Wola miała prawie 12,5% udział w rynku. Wciąż jest to też obszar perspektywiczny z uwagi na możliwość zabudowy dawnych terenów przemysłowych. Wśród liderów utrzymuje się również świetnie postrzegany, prestiżowy i dobrze położony Mokotów i to pomimo wyższych cen ofertowych niż w większości warszawskich dzielnic. Obecnie ma 11,9% udział w podaży warszawskiej. Wraz z wyprzedaniem znacznej części oferty słabnie udział Wilanowa (obecnie tylko 10,1%). Brak znaczącej liczby zapowiadanych na najbliższe miesiące inwestycji pozwala przypuszczać, że w średnioterminowej perspektywie będzie to dzielnica ze słabnącym udziałem w rynku. Ciekawym przykładem jest Praga Południe czyli druga w zestawieniu dzielnica z prawobrzeżnej Warszawy.

Z uwagi na dobre połączenia komunikacyjne z centrum miasta i planowany odcinek drugiej linii metra jest to obszar dobrze postrzegany przez deweloperów i klientów.

Warto zauważyć, że w zestawieniu znalazły się trzy dzielnice lewobrzeżne i dwie prawobrzeżne.

Trzy z wymienionych dzielnic: Mokotów, Wola i Praga Południe to obszary zlokalizowane blisko Śródmieścia i z dobrym dojazdem do tej dzielnicy. Natomiast Wilanów i Białołęka to dalej położone dzielnice, których atrakcyjność zależy w znacznej mierze od rozwoju infrastruktury drogowej, handlowej czy edukacyjnej. W dłuższej perspektywie realizowane tam inwestycje polegające na budowie dróg, centrów handlowych czy przedszkoli korzystnie wpłyną na rozwój rynku deweloperskiego na tych obszarach.

| dzielnica | czerwiec 2011 | I Q 2011 | III Q 2010 | I Q 2010 | III Q 2009 |
|----------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Białołęka | 14,1% | 11,2% | 10,8% | 11,3% | 15,1% |
| Wola | 12,3% | 12,4% | 15,3% | 9,7% | 8,0% |
| Mokotów | 11,9% | 12,6% | 12,7% | 13,6% | 9,1% |
| Wilanów | 10,1% | 11,3% | 12,4% | 15,4% | 14,3% |
| Praga Południe | 7,2% | 8,1% | 7,7% | 6,4% | 4,7% |
| ogółem | 11,1% | 11,1% | 11,8% | 11,3% | 10,2% |

UDZIAŁ BIAŁOLEKI, WOLI, MOKOTOWA, WILANOWA I PRAGI POŁUDNIE W OFERCIE NA KONIEC POSZCZEGÓLNYCH OKRESÓW W WARSZAWIE WRAZ ZE ŚREDNIM UDZIAŁEM (OGÓŁEM)

ŹRÓDŁO: redNet Consulting

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.

