



Rynek mieszkaniowy w Polsce

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

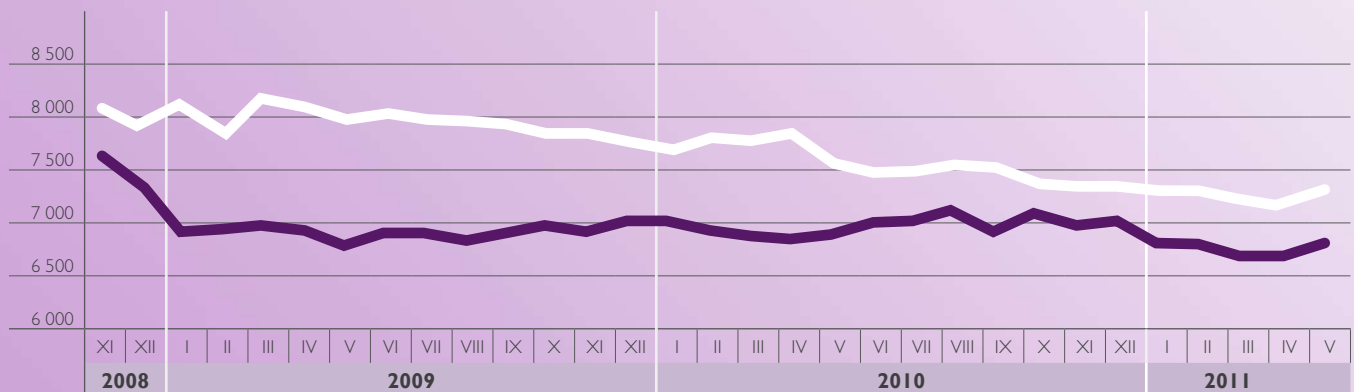
Prezes: Robert Chojnacki
Wiceprezes: Michał Kosyrz

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 – maj 2011

Tegoroczny maj przebiegał pod znakiem dopływu nowej oferty na rynek. W Warszawie padł rekord – do kupienia jest 18.000 mieszkań spośród których mogą wybierać potencjalni nabywcy. Deweloperzy poczuli wiatr w żaglach i starają się wykorzystać wszelkie swoje zasoby – głównie tanie grunty, ale także możliwości i doświadczenie, aby wyprodukować mieszkania dopasowane do potrzeb klientów. Jesteśmy obecnie w czasie, kiedy rynek prezentuje relatywnie wysoką i ustabilizowaną płynność obrotu. Otwiera to dużą szansę na zapewnienie odpowiednich przychodów producentom mieszkań. Dotyczy to jednak tylko tych deweloperów, którzy potrafią wyjść naprzeciw wymaganiom nabywców. Preferencje kupujących sprowadzają się dzisiaj głównie do ceny, ale mówią najbardziej precyzyjnie – poszukiwane są mieszkania dostarczające do maksymalną użyteczność za jak najniższą cenę. Najchętniej wciąż sprzedają się lokale dwu- i trzypokojowe, przy czym wielkość 'dwójki' to najwyżej 45 metrów kwadratowych a 'trójki' – 60 mkw. Na cenę składa się bowiem zarówno cena jednostkowa, jak i wielkość kupowanego mieszkania.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach w Polsce na koniec maja 2011 roku sięgała 7.193 PLN/mkw. i była o 1,7% wyższa od cen odnotowanych na koniec kwietnia 2011. Zaobserwowano niewielkie odbicie poziomu ceny oferty mieszkań i ceny mieszkań sprzedanych. Oprócz wprowadzania do sprzedaży nowych, tanich projektów w segmencie popularnym zaobserwowano pojawienie się nieco innej propozycji dla klientów – a mianowicie projektów nieco droższych, zlokalizowanych bliżej centrum. W Warszawie dotyczy to na przykład ofert na Woli. Nadal są to inwestycje w segmencie popularnym, ze strukturą mieszkań pod względem liczby pokoi i metrażu odpowiadającą oczekiwaniom klientów. Jednakże z uwagi na bliskość ścisłego centrum miasta, obiektów handlowych i dobre połączeniu komunikacyjne z innymi rejonami cena w tych inwestycjach jest wyższa i wpływa na cenę mieszkań w całym mieście.



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

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	cena mieszkań sprzedanych /cena oferty
Katowice	4969	5218	5,0%
Kraków	7047	6741	-4,3%
Łódź	5261	5153	-2,1%
Poznań	6478	6205	-4,2%
Gdańsk	5848	5585	-4,5%
Warszawa	8393	7896	-5,9%
Wrocław	6748	6050	-10,3%
aglomeracja warszawska	7943	7428	-6,5%
aglomeracja trójmiejska	5996	5421	-9,6%
aglomeracja śląska	4728	4777	1,0%
średnia dla siedmiu aglomeracji	7193	6744	-6,2%

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	zmiana ceny oferty mieszkań maj/kwiecień	zmiana ceny mieszkań sprzedanych maj/kwiecień
Katowice	4969	5218	0,9%	0,1%
Kraków	7047	6741	-0,1%	-2,2%
Łódź	5261	5153	1,2%	-1,0%
Poznań	6478	6205	-0,2%	-2,9%
Gdańsk	5848	5585	3,2%	0,1%
Warszawa	8393	7896	1,3%	-1,4%
Wrocław	6748	6050	3,2%	0,9%
aglomeracja warszawska	7943	7428	2,5%	1,0%
aglomeracja trójmiejska	5996	5421	2,2%	0,3%
aglomeracja śląska	4728	4777	-0,9%	2,8%
średnia dla siedmiu aglomeracji	7193	6744	1,7%	0,8%

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofert.pl

W ostatnim miesiącu różnica pomiędzy średnią ceną oferty, a średnią ceną mieszkań sprzedanych wzrosła. W maju pierwszy z tych wskaźników przewyższał drugi o 6,2%. Tak więc na rynku pojawiły się nieco droższe projekty, ale akceptacja wyższego poziomu cenowego przez klientów następuje powoli. Nadal jednak deweloperzy starają się reagować na sytuację na rynku i kształtować cenę oferty na poziomie możliwym do przyjęcia przez nabywców. Różnice pomiędzy obydwoma wskaźnikami oprócz Wrocławia wszędzie były jednocyfrowe. W maju tylko w Krakowie, Poznaniu i aglomeracji śląskiej odnotowano spadek ceny ofertowej mieszkań. W Katowicach nadal sprzedają się mieszkania droższe niż średnia oferta (o 5,0%). Wynika to jednak z niewielkiej podaży nowych mieszkań wprowadzonych na rynek po kryzysie. Stąd nawet sprzedaż kilku droższych mieszkań mocno wpływa na wskaźniki cenowe. Przy znacznej liczbie wprowadzanych na rynek inwestycji w Gdańsku i we Wrocławiu nastąpił ponad 3% wzrost ceny ofertowej mieszkań. Przy wyprzedzająco najtańszej ofercie, na rynku pozostają nieco droższe projekty. Ponadto pojawiające się na rynku nowe inwestycje pod względem cenowym w niektórych przypadkach dość znacznie przewyższają dotychczasowe najtańsze oferty.

Przy analizie wymienionych wskaźników należy zwrócić uwagę na zauważalne różnice między majem a kwietniem. Średnia cena mieszkań oferowanych przez deweloperów w największych polskich miastach wzrosła o 1,7% w porównaniu do kwietnia, natomiast wskaźnik przeciętnej ceny mieszkań sprzedanych spadł o 0,8%. Biorąc pod uwagę średnią cenę oferty należy zauważyć wzrost w Gdańsku i we Wrocławiu (po +3,2%), właściwie brak zmian w Krakowie (-0,1%) i w Poznaniu (-0,2%) oraz zauważalny spadek w aglomeracji katowickiej (-0,9%). Spore zmiany dotyczą miast ze znacznymi terenami podlegającymi rozbudowie, np. w Gdańsku tereny Chełma a we Wrocławiu Krzyków i Fabrycznej. W przypadku zmian w cenie mieszkań sprzedanych w porównaniu do kwietnia największą różnicę zanotowano w Poznaniu (-2,9%) oraz w aglomeracji śląskiej (+2,8%). W przypadku Poznania wynika to z nieco słabiej reprezentowanej niż w innych miastach (Warszawa, Gdańsk, Kraków) nowej oferty, dopasowanej do oczekiwań klientów. Nabywanie przez klientów lokali po wyższych cenach niż w kwietniu zanotowano w Katowicach (+0,1%), Gdańsku (+0,1%) oraz we Wrocławiu (+0,9%).

Dzięki dobrym wynikom sprzedażowym w ostatnich miesiącach wielu deweloperów wprowadza na rynek nowe projekty, co przyczynia się do wzrostu podaży na rynku. Nadal pojawiające się projekty są tanie, dopasowane do oczekiwań klientów zarówno pod względem charakteru zabudowy, jak również metrażu czy liczby pokoi w mieszkaniach. Coraz częściej jednak nawet w ramach segmentu popularnego pojawiają się projekty odpowiadające jeszcze innym potrzebom klientów: zapewnienie terenów zielonych, realizacja placu zabaw czy zadbanie o kameralność zabudowy. Średnia cena oferty utrzymuje się na podobnym poziomie, ale wprowadzane na rynek projekty, lepiej zlokalizowane to znaczy bliżej centrum są nieco droższe. Stąd też wzrost ceny ofertowej mieszkań. Nie wynika to jednak z podwyżek cen mieszkań w dotychczas oferowanych projektach. Przy wyprzedaniu tanich mieszkań i pojawieniu się lepiej zlokalizowanych, nieco droższych projektów cena ofertowa mieszkań nieco rośnie. W przypadku ceny mieszkań sprzedanych nie należy się spodziewać znacznych zmian tego wskaźnika, gdyż nadal patrząc na 7 największych aglomeracji akceptowalny poziom cen dla klientów znajduje się nieco powyżej 6 700 PLN/mkw.

Kilka słów o... SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W WYBRANYCH MIASTACH

Na koniec kwietnia 2011 w ofercie mieszkaniowej w Warszawie dostępnych było około 16 500 lokali. Najszerzą ofertą dysponowała dzielnica Wola (2 100 lokali), Mokotów (2 000 lokali) i Białołęka (1 850 lokali). Najmniej lokali do zaoferowania posiadali deweloperzy działający na obszarze Saskiej Kępy, Pragi Północ i Rembertowa. Rok wcześniej miała miejsce podobna sytuacja: dzielnice Wola, Mokotów czy Białołęka posiadały również największą ofertę i udział w całkowitej ofercie miasta. W ciągu kwietnia 2011 w całej Warszawie sprzedało się około 950 lokali w ujęciu netto; ten wynik jest o ponad 13% wyższy od odnotowanego rok wcześniej, gdzie sprzedaż kształtowała się na poziomie 840 lokali. Największym zainteresowaniem wśród kupujących cieszyła się Wola, Mokotów oraz Wilanów – tam odnotowano najwięcej transakcji w kwietniu br. Coraz więcej potencjalnych nabywców

kupuje też mieszkania w dzielnicach bardziej oddalonych od centrum jak Bielany, Targówek czy Bemowo, co potwierdzają wyższe słupki sprzedaży względem poprzedniego roku. Zainteresowanie wśród klientów spadło natomiast zdecydowanie w dzielnicy Ursus oraz Praga Południe. O ile na Ursusie jest to pochodną mniejszej liczby mieszkań w ofercie, to Praga Południe zmaga się z ewidentnym spadkiem popularności – mieszkań w ofercie wcale tam nie brakuje.

Na rynku krakowskim odnotowano prawie 6 600 mieszkań w ofercie czyli o 25% więcej niż w kwietniu 2010r. Najchętniej sprzedawały się mieszkania na Dębnikach, Prądniku Białym i Czerwonym oraz Bronowicach. Dzielnice te charakteryzują się bardzo dużym udziałem w całkowitej ofercie mieszkań oferowanych przez deweloperów. Najmniejsze zainteresowanie odnotowano w dzielnicy Wzgórza Krzesławskie, Nowa Huta oraz Bierńczyce. Nawiązując do poprzedniego roku, utrzymuje się tendencja malego zainteresowania ww. dzielnicami; powodem tego nie jest cena, która jest relatywnie niższa w stosunku do innych dzielnic lecz lokalizacja (w każdej z dzielnic – z innych powodów).

Kwiecień 2011 na rynku wrocławskim zamyka się liczbą prawie 160 inwestycji, z całkowitą ofertą mieszkań na poziomie niecałkowicie 6 400 lokali. W poprzednim roku odnotowano 4 000 lokali – sytuacja ta potwierdza zainteresowanie deweloperów rynkiem wrocławskim. Tradycyjnie, najwięcej mieszkań do wyboru mieli klienci na Krzykach oraz położonej w zachodnio południowej części Wrocławia – Fabrycznej. Również w tych dzielnicach odnotowano największą sprzedaż, przy czym na Fabrycznej jest to ponad 11,9% wzrost sprzedaży względem kwietnia poprzedniego roku. Wzrost oferty oraz sprzedaży nastąpił również w dzielnicy Stare Miasto, gdzie pojawiają się inwestycje bardziej dopasowane do wymagań kupujących. Warto tu również podkreślić utrzymujący się niski poziom sprzedaży na Psim Polu w stosunku do powierzchni dzielnicy (stanowiącej około 1/3 obszaru Wrocławia). Na chwilę obecną Wrocław jest trzecim miastem po Warszawie i Krakowie, w którym deweloperzy tak intensywnie inwestują. Przy obecnym niskim poziomie cen, dużym udziale mieszkań z segmentu popularnego oraz bogatej ofercie lokali możemy liczyć na podtrzymanie się obecnego tempa sprzedaży. W kolejnym miesiącu przewidywany jest wzrost oferty mieszkaniowej, wielu deweloperów w przypadku Krakowa czy Wrocławia planuje rozpoczęcie nowych inwestycji lub kontynuację poprzednich etapów.

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.

