



Rynek mieszkaniowy w Polsce

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

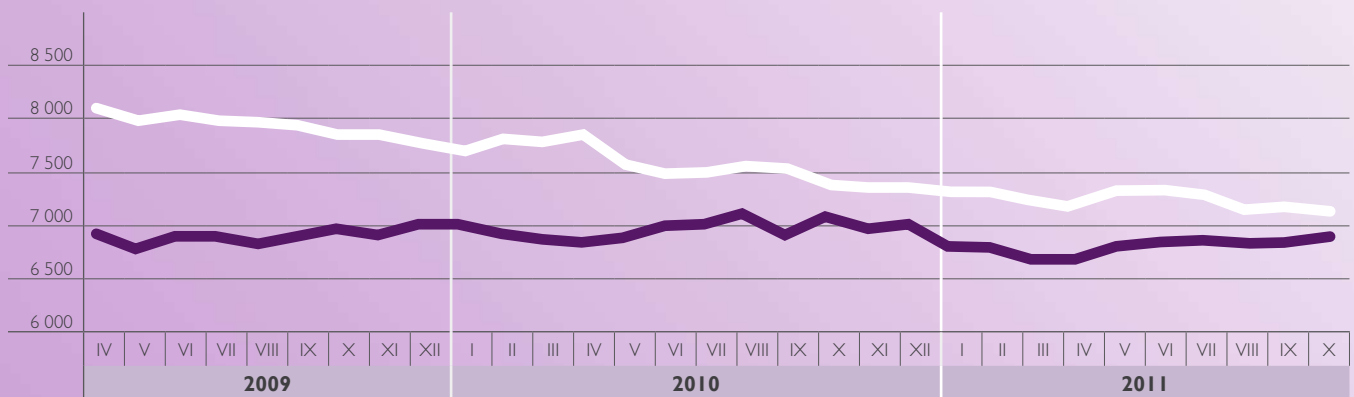
Prezes: Robert Chojnacki
Wiceprezes: Michał Kosyrz

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 – październik 2011

Październik to miesiąc w którym cyklicznie odnotowywane jest wysokie zainteresowanie kupnem mieszkania na rynku pierwotnym. To też kolejny miesiąc organizowania targów nieruchomości w większości największych miast w Polsce. Nabywców nie zniechęciły dopływające m.in. z Grecji sygnały o nadchodzącej kolejnej fali kryzysu oraz niestabilny kurs franka szwajcarskiego czy euro. Oferta nowych mieszkań nadal pozostaje na wysokim poziomie, i wszystko wskazuje na to, że również w kolejnych miesiącach będzie wzrastać. Wysoka i zróżnicowana podaż nowych mieszkań nadal reprezentuje rynek warszawski, trójmiejski, krakowski, poznański oraz wrocławski. Znaczące zmiany wprowadziły nowe zapisy dotyczące programu Rodzina na Swoim. Deweloperzy na przestrzeni kilku najbliższych miesięcy będą musieli dostosować ofertę do nowych warunków rynkowych.

Średnia cena mieszkań dostępnych w ofercie w siedmiu głównych miastach w Polsce na koniec października 2011 roku sięgała 7.061 PLN/mkw. i była o 0,5% niższa od cen odnotowanych na koniec września 2011. Widać powrót do trendu niewielkich obniżek cen jaki miał miejsce od początku maja 2011. Wynika to z faktu wprowadzania do oferty dużej liczby tanich projektów z mieszkaniami z segmentu popularnego, które w chwili obecnej cieszą się największym zainteresowaniem potencjalnych nabywców. Miesięczny średni poziom ofertowych cen sprzedanych mieszkań nadal pozostaje stabilny i wynosi obecnie 6.765 PLN/mkw. Wzrost w porównaniu z wrześniem jest niewielki i wynosi zaledwie 0,1%. Widać, że cena ofertowa mieszkań obniża się, natomiast klienci decydują się nabywać mieszkania na zbliżonym poziomie od ponad dziewięciu miesięcy. Nożyce cenowe między obydwoma wskaźnikami ceny ofertowej mieszkań i ceny mieszkań sprzedanych nadal więc nieznacznie się zawężają, co wynika przede wszystkim z dopasowywania oferty deweloperów do obecnych potrzeb klientów.



**ŚREDNIA CENA MKW. MIESZKANIA
W SIĘDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH POLSKI**
ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofer.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	4 945	5 097	3,1%
Kraków	7 101	6 738	-5,1%
Łódź	5 115	5 066	-1,0%
Poznań	6 311	6 070	-3,8%
Gdańsk	6 405	5 494	-14,2%
Warszawa	8 208	7 820	-4,7%
Wrocław	6 779	6 434	-5,1%
aglomeracja warszawska	7 686	7 380	-4,0%
aglomeracja trójmiejska	6 202	5 500	-11,3%
aglomeracja śląska	4 744	4 493	-5,3%
średnia dla siedmiu aglomeracji	7 061	6 765	-4,2%

miasto	cena oferty mieszkań	cena mieszkań sprzedanych	zmiana ceny oferty mieszkań /wrzesień	zmiana ceny mieszkań sprzedanych /wrzesień
Katowice	4 945	5 097	-1,8%	-0,3%
Kraków	7 101	6 738	0,2%	0,0%
Łódź	5 115	5 066	-0,9%	0,4%
Poznań	6 311	6 070	-2,0%	-0,4%
Gdańsk	6 405	5 494	3,2%	1,4%
Warszawa	8 208	7 820	0,3%	-0,1%
Wrocław	6 779	6 434	0,5%	1,1%
aglomeracja warszawska	7 686	7 380	-0,1%	-0,2%
aglomeracja trójmiejska	6 202	5 500	0,6%	1,5%
aglomeracja śląska	4 744	4 493	-0,7%	-2,4%
średnia dla siedmiu aglomeracji	7 061	6 765	-0,5%	0,1%

ŹRÓDŁO: redNet Consulting na podst. danych tabelaofert.pl

W większości analizowanych miast odnotowano niższą cenę mieszkań sprzedanych w porównaniu do średniej ceny całej dostępnej oferty. Nadal zmniejsza się różnica pomiędzy średnią ceną wszystkich mieszkań, a średnią ceną mieszkań sprzedanych. Dla siedmiu głównych aglomeracji wynosi ona obecnie 4,2%. Największy wpływ na zmianę cen będzie miała wysoka podaż nowych mieszkań, co przy niepewnej sytuacji makroekonomicznej może powodować dalszą obniżkę cen ofertowych. Równocześnie wciąż dostępna w ofercie wysoka liczba drogich mieszkań wprowadzonych do oferty w innych realiach rynkowych i przy innych poziomach cen, przeciwdziałała znacznej obniżce średniej ceny dostępnych mieszkań. Różnice pomiędzy obydwoma wskaźnikami czyli ceną oferty mieszkań i ceną mieszkań sprzedanych w większości miast pozostają w dalszym ciągu jednocyfrowe. Wyjątek stanowi jedynie Gdańsk i cała aglomeracja trójmiejska, gdzie mieszkania sprzedane były tańsze od oferowanych średnio odpowiednio o 14,2% i 11,3%. W wypadku samego Gdańska tak duża różnica wynika z faktu, że obecnie najchętniej nabywanymi lokalami przez klientów są tanie mieszkania zlokalizowane na Chelmie i dzielnicy Gdańsk Południe. Jedynym miastem w którym cena mieszkań sprzedanych uplasowała się powyżej ceny ofertowej były Katowice.

Przy analizie wyżej wymienionych wskaźników należy zwrócić uwagę na niewielką różnicę pomiędzy średnimi cenami dostępnych mieszkań w ostatnich dwóch miesiącach. Średnia cena mieszkań oferowanych przez deweloperów w największych polskich miastach była w październiku tylko o 0,5% niższa niż we wrześniu. Największe zmiany odnotowano na rynku gdańskim, w którym nastąpił wzrost ceny ofertowej o 3,2%. Niewielka różnica zmiany ceny ofertowej w pozostałych miastach wynika z kontynuacji wprowadzania przez deweloperów nowych projektów o zbliżonym poziomie cen do aktualnie oferowanych mieszkań.

Jeśli chodzi o zmianę średnich cen mieszkań sprzedanych to największy wzrost między wrześniem a październikiem odnotowano w aglomeracji trójmiejskiej (1,5%) oraz we Wrocławiu (1,1%). W pozostałych aglomeracjach różnica była bardzo niewielka, co świadczy o kontynuacji nabywania przede wszystkim tańszych mieszkań dostępnych w ofercie na poszczególnych rynkach. Największy spadek średnich cen mieszkań sprzedanych odnotowano w aglomeracji śląskiej (-2,4%) oraz w Poznaniu, choć w wypadku tego ostatniego miasta różnica była niewielka i wynosiła zaledwie 0,4%. W siedmiu największych aglomeracjach

w Polsce średnie ceny mieszkań sprzedanych w porównaniu z wrześniem pozostały praktycznie na niezmiennym poziomie. Miesiąc październik okazał się kolejnym miesiącem, w którym odnotowano wysoki poziom sprzedaży nowych mieszkań. Deweloperzy zachęeni dobrymi wynikami sprzedażowymi będą wprowadzać do oferty kolejne projekty w większości z tanimi mieszkaniami o mniejszych niż dotychczas metrażach.

Zwiększenie poziomu podaży w kolejnych miesiącach może być spowodowane również wprowadzeniem w życie pod koniec kwietnia 2012 tzw. ustawy „deweloperskiej” mającej na celu ochronę praw nabywców lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych na rynku pierwotnym. Część firm deweloperskich chcąc uniknąć konsekwencji wprowadzenia wyżej wymienionej ustawy może zdecydować się rozpocząć sprzedaż projektów wcześniej niż planowała, co będzie skutkowało wzrostem oferty mieszkań z odległym terminem realizacji.

Kilka słów o... ZMIANACH W PROGRAMIE RODZINA NA SWOIM

Długo zapowiadane zmiany w programie rządowym Rodzina na Swoim zostały wprowadzone w III kwartale 2011 roku. Z jednej strony rozszerzono możliwość uczestniczenia w programie o tzw. „singli”, z drugiej jednak strony zmienił się sposób wyliczania wskaźników cenowych, przez co od 31 sierpnia obowiązujące wskaźniki uległy znacznemu obniżeniu. Ponadto wprowadzono podział na wskaźniki dotyczące rynku pierwotnego oraz rynku wtórnego. Skutki wprowadzenia zmian są dobrze widoczne na rynku warszawskim.

Przed wprowadzeniem zmian prawie 62% mieszkań oferowanych w Warszawie na koniec sierpnia 2011 kwalifikowało się do

programu rządowego. Obniżenie limitów cenowych obowiązujące od 31 sierpnia znacznie zmniejszyło zasób lokali mieszkalnych, które spełniały nowe wymagania programu Rodzina na Swoim. We wrześniu wskaźnik cen dla mieszkań z rynku pierwotnego zmalał dla Warszawy do poziomu 7011,5 PLN/mkw. Udział mieszkań pozostających w ofercie na koniec września spełniających wymagania programu spadł do poziomu niecałych 19%. Jeszcze bardziej zauważalne były zmiany odnotowane w październiku. Pod koniec miesiąca udział mieszkań w ofercie objętych programem wynosił nieco ponad 13%. Wynika to z faktu, że dla IV kwartału wskaźnik cen nabywanych mieszkań z rynku pierwotnego został obniżony do kwoty 6435 PLN/mkw. W przypadku Warszawy zmiany w najmniejszym stopniu wpłynęły na klientów poszukujących lokali mieszkalnych na Białołęce. W tej dzielnicy udział mieszkań pozostających w ofercie na koniec października objętych rządowym programem wynosił 54% (na koniec sierpnia udział ten kształtował się na poziomie aż 88%). Z Rodziny na Swoim mogą również skorzystać nabywcy mieszkań w wybranych projektach na Ursusie, Wawrze i Włochach. W przypadku pozostałych dzielnic tak nisko wyceniane mieszkania praktycznie nie występują. Znacznie mniejszy wybór mieszkań mają bezdzietne osoby samotne, które zgodnie z nowymi wymogami mogą skorzystać z programu pod warunkiem, że dokonają zakupu mieszkania o powierzchni nie przekraczającej 50 mkw. Takie lokale spełniające wymogi cenowe rządowego programu stanowiły na koniec października zaledwie 5% całkowitej oferty w stolicy.

Niepewna sytuacja makroekonomiczna oraz szalejące kursy franka szwajcarskiego i euro mogą spowodować, że większa niż do tej pory część nabywców zamiast zaciągnąć kredyt w obcej walucie rozważy możliwość skorzystania z programu Rodzina na Swoim (szczególnie, że do tej grupy dołączyli tzw. „single”). W przypadku większości aglomeracji będą mogli oni jednak rozważać zakup nieruchomości w mniej prestiżowych dzielnicach, dalej zlokalizowanych od centrum w których dominują tanie mieszkania z segmentu popularnego.

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.

