

Rynek Mieszkaniowy, Polska

II kwartał 2009

RAPORT Z RYNKU

Drugi kwartał 2009 roku przyniósł nieznaczne osłabienie tendencji spadkowej na rynku. Pierwsza część analizowanego okresu przyniosła nawet tradycyjne wiosenne ożywienie, nie oznacza to jednak wzrostu cen. Należy mówić raczej o zmniejszeniu skali spadku do średnio 2 % w ciągu trzech miesięcy w omawianych miastach, czyli w Warszawie, Krakowie, Poznaniu, Gdańsku, Łodzi i Katowicach.

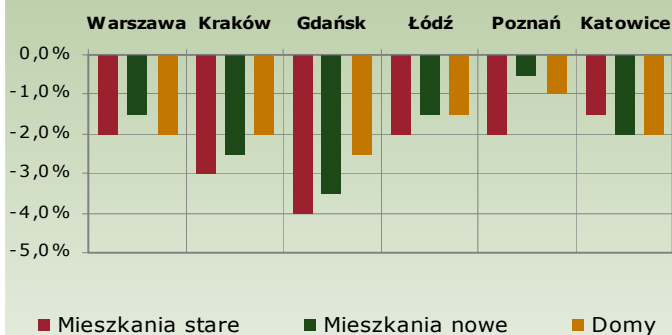
Średni spadek cen na poziomie 2% w II kwartale, w głównych miastach Polski jest symptomem pewnej stabilizacji. Trudno jednak przewidzieć, co wydarzy się po wakacjach – nie ma pewności, że nie pojawi się kolejna większa korekta na rynku, szczególnie na pierwotnym. Na rynku wtórnym obserwujemy coraz mniejsze zainteresowanie kupujących ze względu na niską skłonność właścicieli do obniżania cen.

Zarówno na rynku wtórnym jak i pierwotnym, do najbardziej poszukiwanych mieszkań należą 2 i 3 - pokojowe, ale nie droższe niż 450-500 tys. PLN w Warszawie, 300 tys. PLN w Krakowie, Gdańsku, Poznaniu i 250 tys. w Łodzi i Katowicach. Są to mieszkania w dobrych lokalizacjach, dobrze skomunikowane z centrum. Najatrakcyjniejsze mieszkania położone w centrum miast szczególnie na Starym Mieście np. Krakowa, Gdańska cieszą się stałym zainteresowaniem i w największym stopniu utrzymują cenę.

Na rynku wynajmu mieszkań najbardziej poszukiwane są 2 lub 3 - pokojowe w dobrej lokalizacji i cenie od 1800 do 2500 PLN w Warszawie i do 2000 PLN w Krakowie. W Warszawie dla najbardziej wymagających klientów wynajmowane są luksusowe apartamenty i wyjątkowe rezydencje często w cenie do 3000 EUR. Nieco niższe stawki osiągane są za podobne nieruchomości w Krakowie, Gdańsku i Poznaniu, jednak należy pamiętać, że skala tego typu wynajmu jest mniejsza.

Liczba oddanych mieszkań była rekordowa w 2008 roku. Warszawa została niekwestionowanym liderem – oddano do użytkowania ponad 19 tys. mieszkań. W pozostałych omawianych miastach liczba oddanych mieszkań w większości nie przekroczyła 5 tys., jedynie Kraków wzbogacił się o 6621 nowych lokali. Rok bieżący prawdopodobnie osiągnie zbliżony lub nawet lepszy wynik, jednak globalna tendencja do wstrzymywania inwestycji spowoduje znaczny spadek podaży w 2010 roku. Może to w perspektywie 2-3 lat doprowadzić do ponownej sytuacji, w której popyt będzie dużo większy niż podaż.

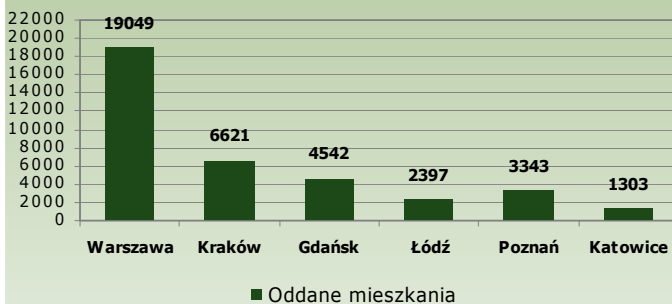
Zmiana średniej ceny mieszkań w ciągu kwartału



Źródło: Ober-Haus

II kwartał 2009

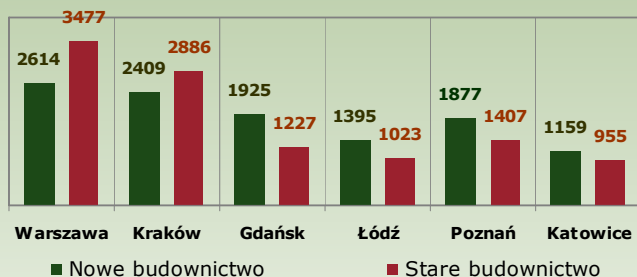
Nowe mieszkania - podaż 2008



Źródło: Ober-Haus

II kwartał 2009

Średnia cena mieszkań w centrum, starym mieście i prestiżowych dzielnicach (EUR/m²)



Źródło: Ober-Haus

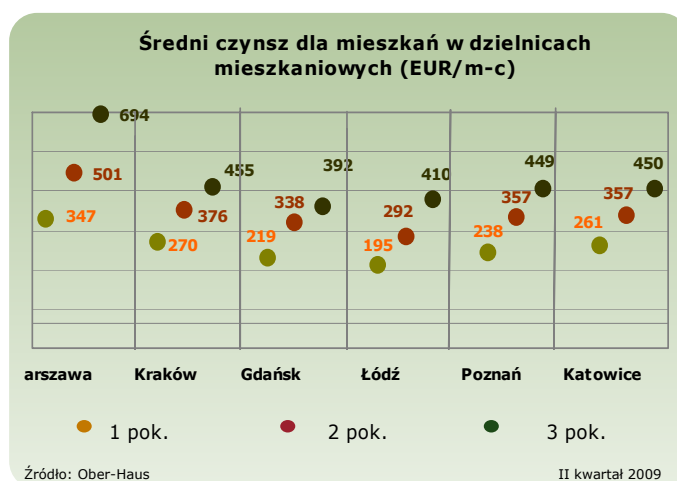
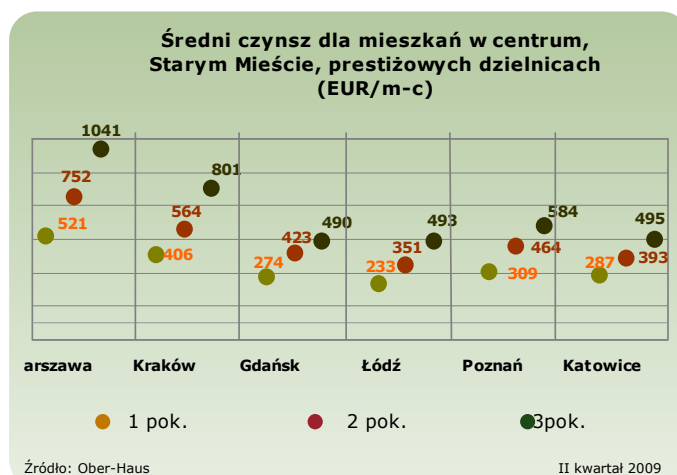
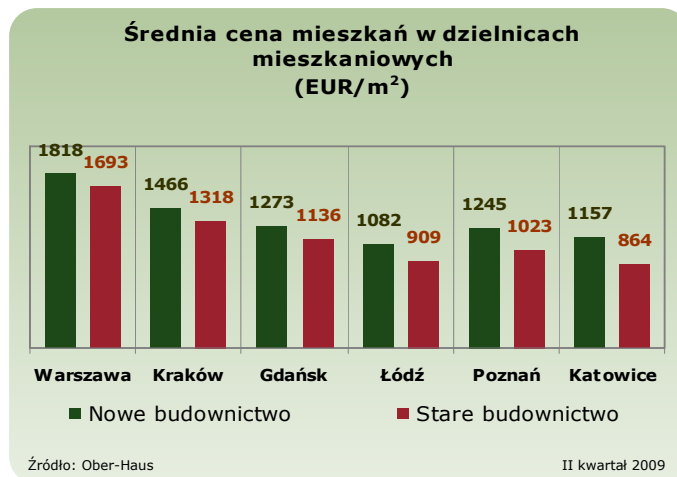
II kwartał 2009

W przypadku mieszkań z wyższej półki, które są już zrealizowane lub na ukończeniu, klienci oczekują znacznych obniżek i zazwyczaj uzyskują około 10% zniżki. Po okresie wyczekiwania jest coraz więcej klientów chętnych na zakup mieszkań, co jest związane z dużą skłonnością deweloperów do negocjacji i różnego rodzaju ustępstw.

Banki zaczynają łagodzić swoją politykę odnośnie udzielania kredytów hipotecznych i coraz częściej przyznają je nawet na 100% wartości nieruchomości. Jednak w dalszym ciągu trudno o uzyskanie finansowania zakupu o znacznej wartości. Banki preferują tzw. bezpieczne kredyty, a szczególnie te z dopłatami w ramach rządowego programu „Rodzina na swoim”. Program ten odnosi coraz większe sukcesy i jest to widoczne we wszystkich omawianych miastach. Dlatego obecnie najpopularniejsze i cieszące się dobrymi wynikami sprzedażowymi są inwestycje spełniające wymogi programu, czyli po prostu te najtańsze, bądź z wyższej półki, ale już oddane lub z bliskim kilku miesięcznym terminem ukończenia.

Większość klientów kupuje te nieruchomości, które już fizycznie stoją i można je dokładnie obejrzeć. Wyjątkiem są inwestycje najtańsze, na które klienci decydują się czekać około 1,5 roku, pod warunkiem uzyskania dopłaty w ramach wspomnianego rządowego programu. Pojawienie się rządowych dopłat do kredytów i pogarszająca się sytuacja na rynku nowych mieszkań spowodowała często znaczne obniżki cen u deweloperów właśnie do poziomu spełniającego wymogi programu „Rodzina na swoim”.

W poszczególnych miastach limity cen programu w II kwartale 2009 roku kształtowały się następująco: Warszawa – 7 257, Poznań – 7 224, Łódź – 5 601, Kraków – 5 340, Gdańsk – 5 234 i Katowice – 5 133 PLN. Liczba udzielanych kredytów w ramach ww. programu rosła z miesiąca na miesiąc. W kwietniu udzielono 2288 kredytów z dopłatami o wartości 396 mln złotych, a już w czerwcu 3107 o wartości 555 mln złotych.



Jeśli są Państwo zainteresowani informacjami z rynku nieruchomości w Polsce, Estonii, na Litwie oraz Łotwie lub chcą Państwo zlecić firmie Ober-Haus przygotowanie raportu dotyczącego rynku nieruchomości prosimy o kontakt:

Bartosz Woźniak, Project Manager
Tel.: +48 12 267 91 00 , e-mail bartosz.wozniak@ober-haus.pl