



*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl*

WARSZAWSKI PIERWOTNY RYNEK MIESZKANIOWY – III KW. 2010

Marta Górska

Warszawa, wrzesień 2010

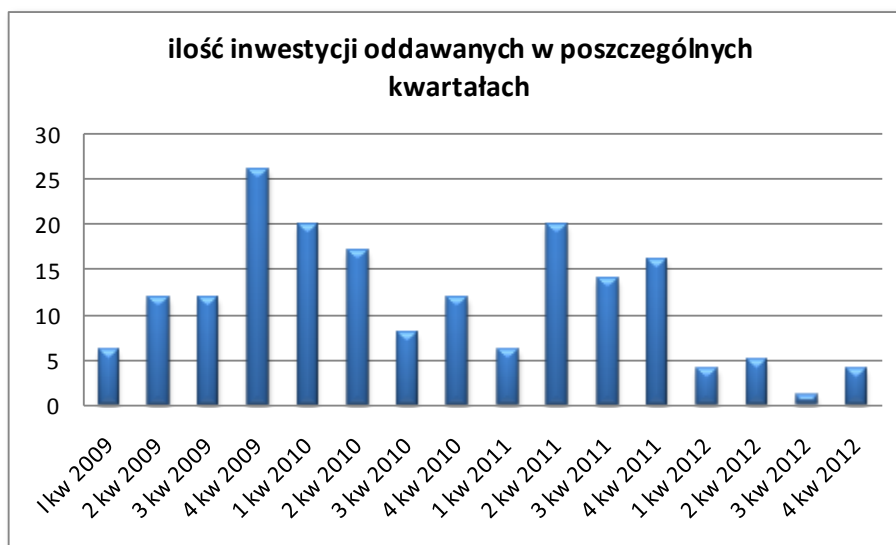
*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
www.mrn.pl*

*31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7C
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
KRS 0000263193, REGON 120328302,
NIP 677-227-92-06
e-mail: zarzad@mrn.pl*

Od końca 2008 roku można było obserwować stopniowe zatrzymywanie inwestycji deweloperskich na terenie Warszawy. Widmo kryzysu, który osiągnął Europę oraz zachowawcze postawy banków, niechęć do udzielania kredytów zatrzymały część inwestycji deweloperskich. Jednak już pod koniec roku 2009 pewna „odwilż” w bankach dała deweloperom zielone światło do kontynuacji prac. Zaowocowało to sporą ilością inwestycji oddawanych do użytku.

Ułga związana z zażegnaniem kryzysu znacząco wpłynęła na sytuację finansową deweloperów, którzy wznowili lub rozpoczęli kolejne inwestycje budowlane.

Poniższy wykres pokazuje rozkład ilości inwestycji oddawanych do użytkowania w ostatnich kwartałach oraz planowanych do oddania w następnych.

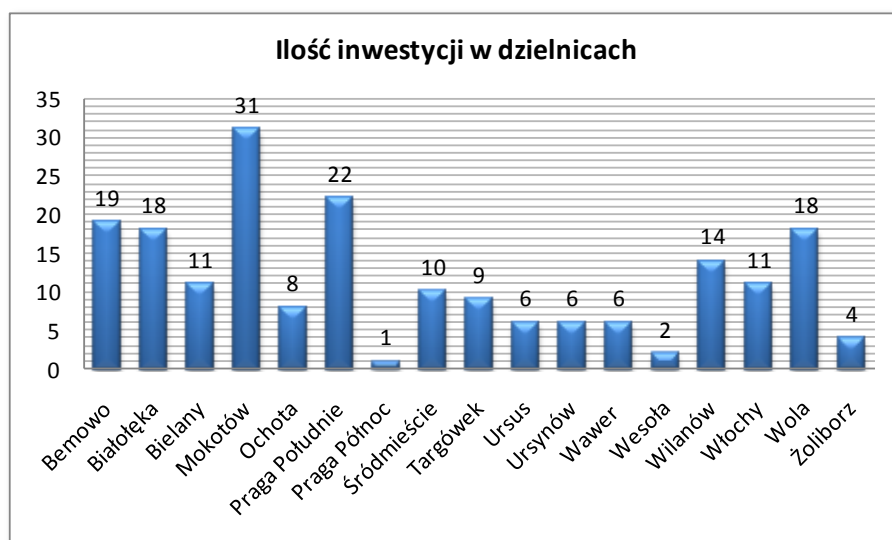


Powyższe wskazuje na to, jak bardzo koniunktura na rynku nieruchomości jest zależna od rynku kredytowego. Od polityki kredytowej banków zależą deweloperzy niejako z dwóch powodów: po pierwsze wiele inwestycji jest na początku finansowanych z kredytu, a po drugie liberalna polityka kredytowa banków ułatwia kredytowanie zakupów klientów indywidualnych, a więc nabywców lokali.

Poniższa analiza opiera się na informacjach dotyczących inwestycji będących w sprzedaży na koniec III kwartału 2010 r. (w więc zarówno zakończonych, ale jeszcze nie do końca sprzedanych jak i inwestycji rozpoczętych a już oferowanych).

Na koniec III kwartału 2010 roku do sprzedaży na rynku pierwotnym oferowane były mieszkania ze 198 inwestycji prowadzonych przez 119 deweloperów.

Poniżej pokazano rozkład inwestycji w Warszawie z uwzględnieniem poszczególnych dzielnic:

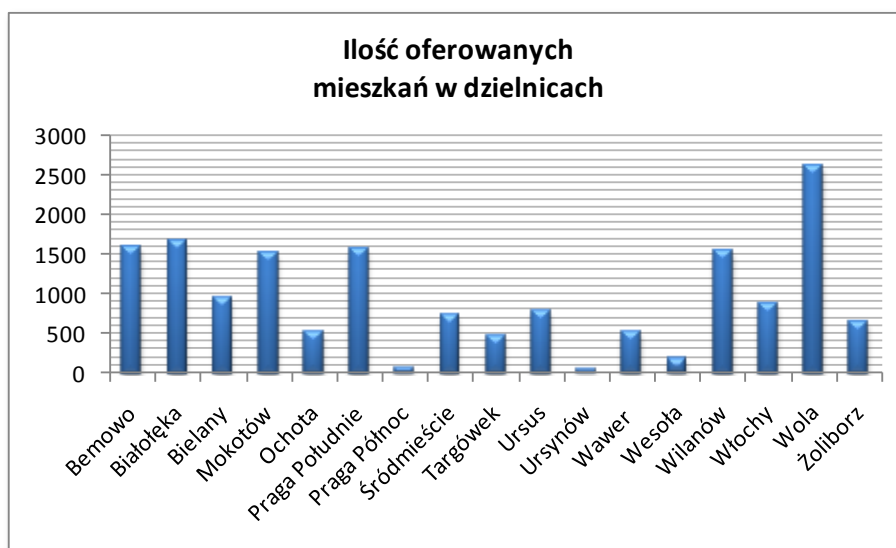


Jak wynika z powyższego najczęściej inwestycji ulokowanych jest w dzielnicach skrajnych, rozwijających się, zamieszkiwanych głównie przez osoby młode (Bemowo, Białołęka, Praga Południe, Wilanów, Wola). Ewentualnym jest tu Mokotów, który jest dzielnicą centralną, w starszej części zabudowaną, jednak posiadającą jeszcze ogromne wolne tereny na południu (blisko Ursynowa, Wilanowa, rejon Czerniakowa, Augustówki, Siekierki, Służewca).

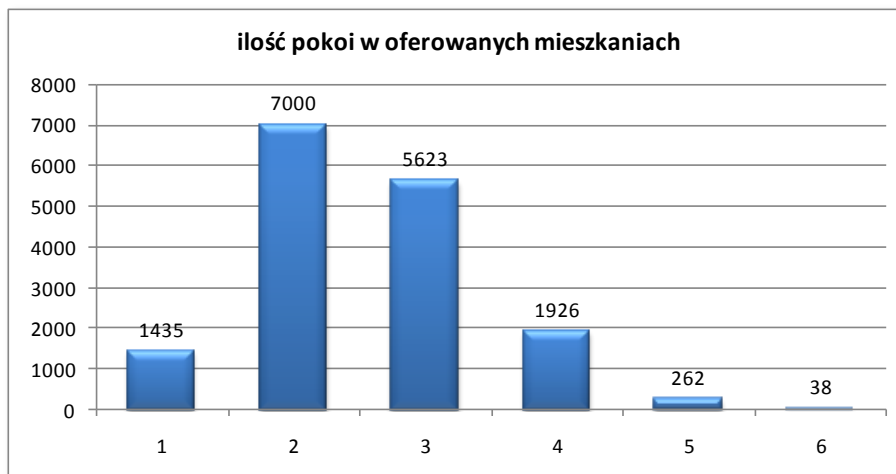
Mimo iż Mokotów posiada obecnie największą liczbę inwestycji, to nie może się pochwalić równie dobrym wynikiem w przypadku ilości oferowanych mieszkań. Okazuje się, że największa podaż mieszkań występuje na Białołęce i w Wilanowie. Ma to związek z powierzchnią gruntów nabywanych przez deweloperów pod inwestycje. W dzielnicach takich jak Ursynów, Śródmieście, Żoliborz, czyli dzielnicach już dość zwarto zabudowanych, nie ma fizycznie miejsca na inwestycje duże, stąd tendencja do budowy mniejszych budynków, niejednokrotnie tzw. „plomb” pomiędzy istniejącymi zabudowaniami. Natomiast Białołękę i Wilanów charakteryzują ogromne przestrzenie, a więc potencjalny inwestor ma możliwość rozpoczęcia inwestycji składającej się nie z jednego czy dwóch, ale z wielu budynków.

Od dłuższego już czasu najprężniej rozwijającymi się obszarami są: Białołęka, Praga Południe, Wilanów. To dzielnice, które od kilku lat przeżywają dość burzliwy rozwój związany z coraz większym zasiedleniem tych dzielnic. Coraz większe obszary zostają zabudowywane i w efekcie zamieszkiwane. Zmusza to do poprawy infrastruktury tych terenów – budowy dróg, infrastruktury technicznej, nowych punktów użyteczności publicznej.

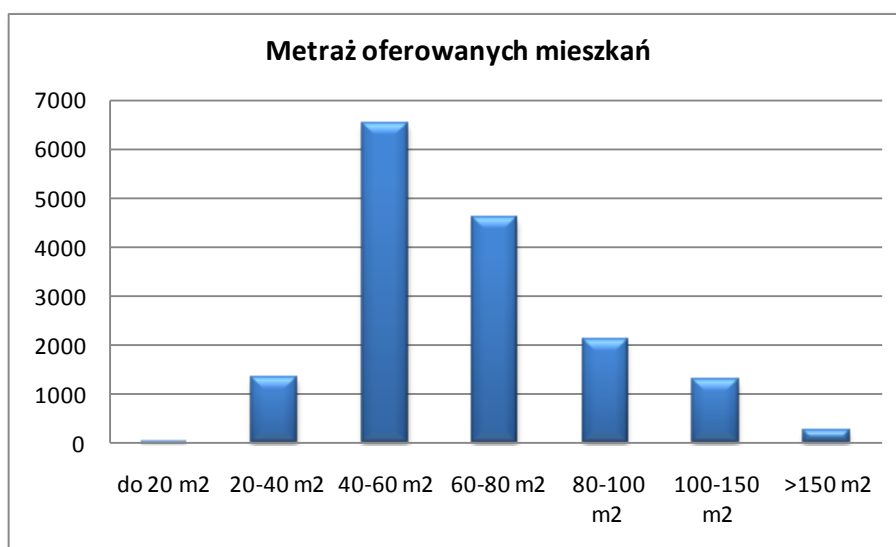
Najmniej doceniane są obszary Ursusa i południowej Ochoty. Duży wpływ na to ma ulokowanie lotniska im. F. Chopina i ustanowienie obszarów ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego. Ponadto są to tereny (zwłaszcza Ursus) o dość trudnym dostępie do centrum miasta (choć trwają prace związane z budową dróg i obwodnicy Warszawy).



W warszawskiej ofercie deweloperskiej znajdujemy lokale o bardzo zróżnicowanej ilości pokoi i metrażu. Najchętniej nabywanymi przez kupujących, a tym samym najczęściej budowanymi mieszkaniami są te 2-pokojowe (około 43%). Stosunkowo podobnie kształtuje się ilość mieszkań 3-pokojowych (około 34%). O ponad połowę mniej (tylko 12%) znajdziemy mieszkań 1-pokojowych i około 9% stanowią mieszkania 4-pokojowe. Mieszkania o liczbie pokoi 5 i więcej to rzadkość.

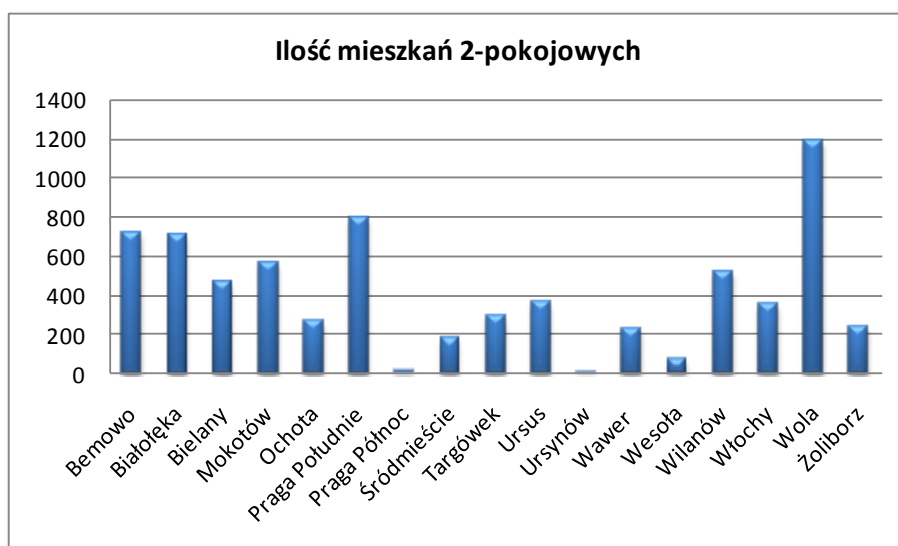
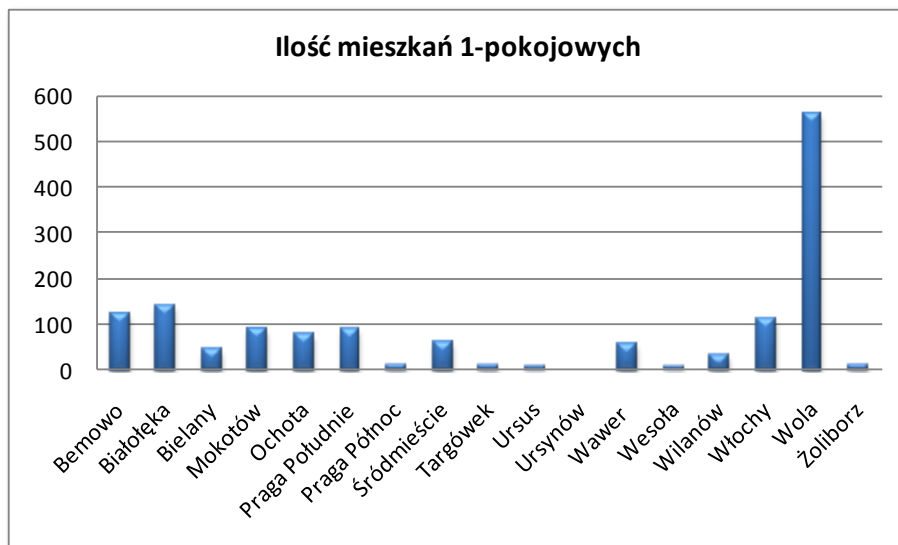


Badając metraż oferowanych mieszkań należy uznać, że największą popularnością cieszą się mieszkania z zakresu 40-60 m². Obejmują one aż 40% wszystkich budowanych lokali. Popularne także są mieszkania z zakresu 60-80 m², i stanowią 29% wszystkich lokali. Mieszkania mniejsze niż 40 m² już nie są tak atrakcyjne jak przez kilka laty – obecnie budowanych jest tylko około 8% lokali o takim metrażu. Zdziwienie może budzić fakt, iż znacznie większym popytem niż te małe cieszą się mieszkania duże, o powierzchni 80-100 m².



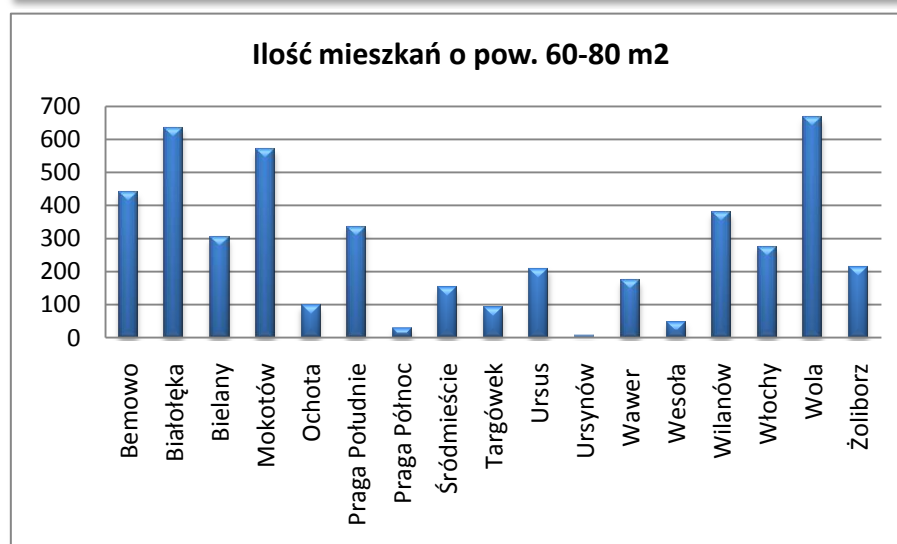
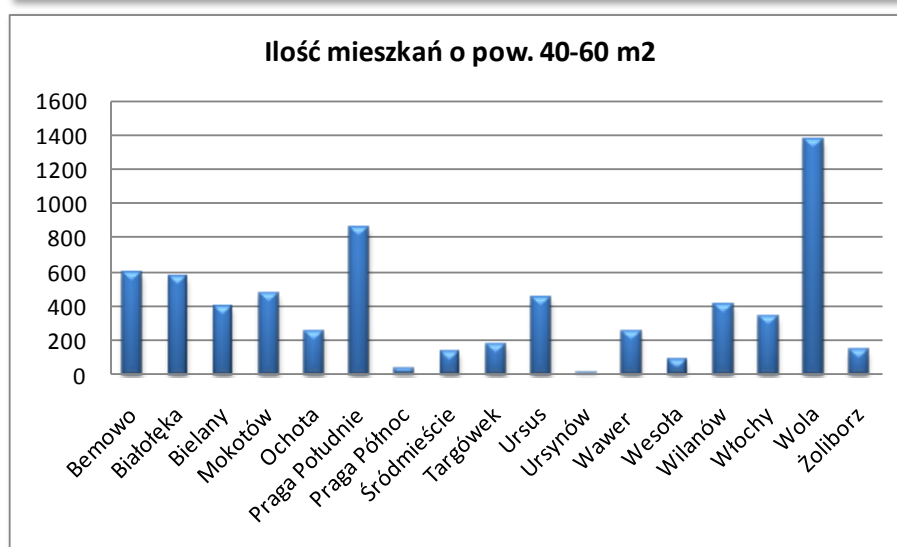
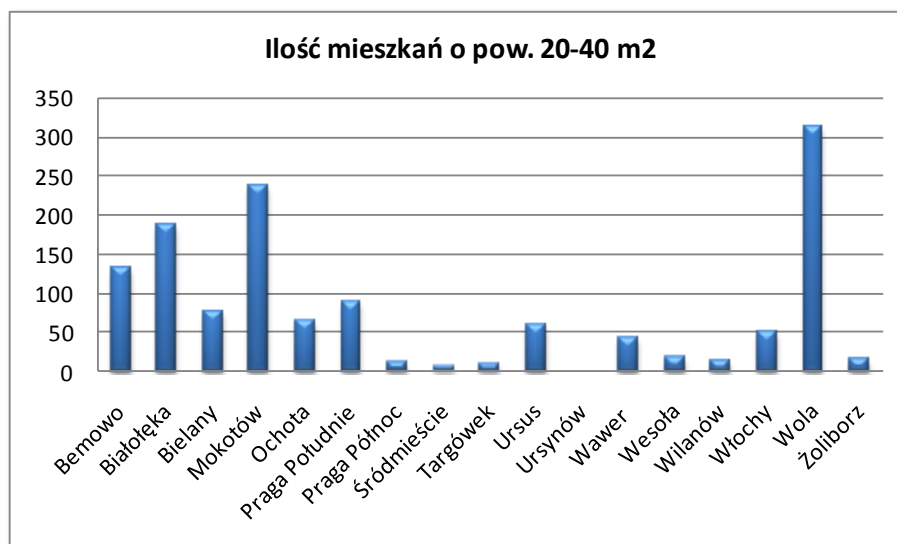
Powyższe oczywiście nie oznacza, że we wszystkich dzielnicach rozkłady powierzchni i ilości pokoi wyglądają identycznie. Wręcz przeciwnie – możemy zaobserwować dość silne zróżnicowanie dzielnic pod względem oferowanego metrażu i ilości pokoi.

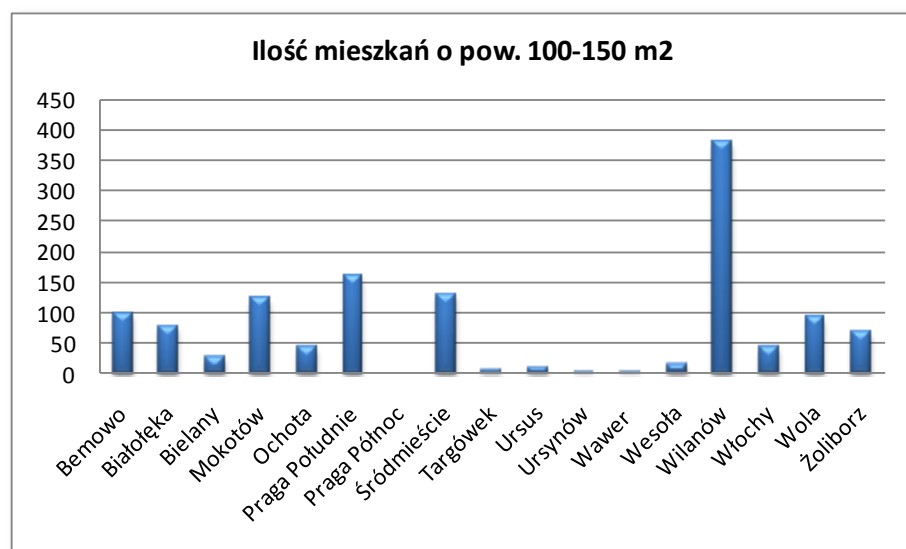
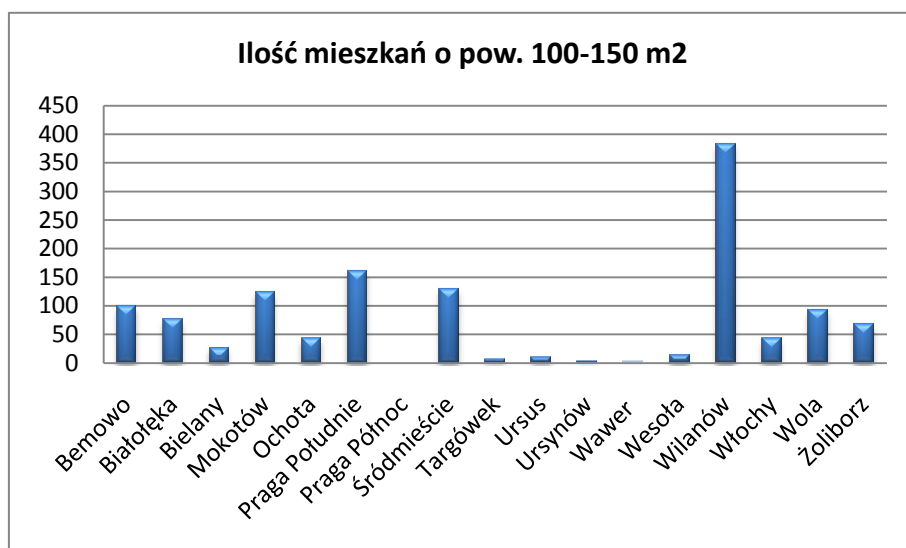
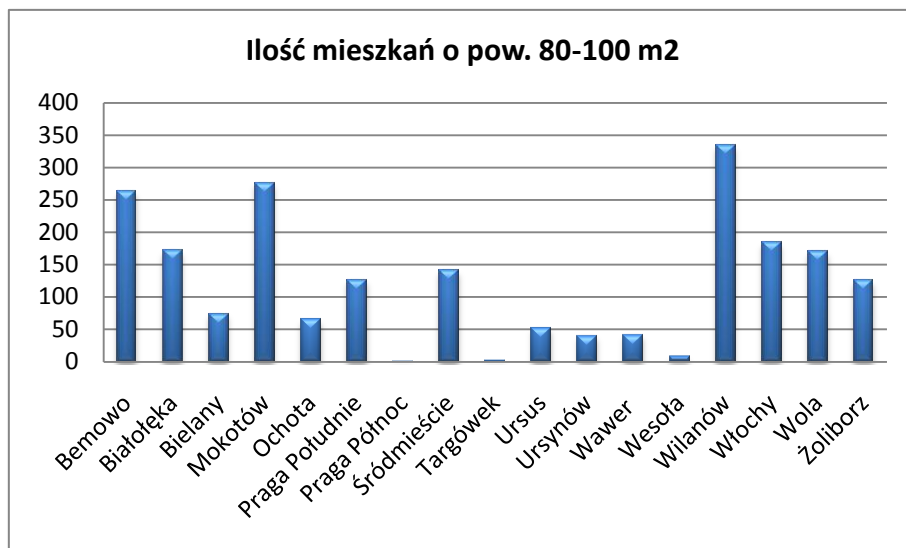
O ile proporcja liczba ofert mieszkań dwu- i trzypokojowych w stosunku do wszystkich oferowanych jest zbliżona w poszczególnych dzielnicach, o tyle sprawa ma się odmiennie w przypadku mieszkań 1-pokojowych i 5-pokojowych. Otóż w podaży mieszkań 1-pokojowych króluje Wola, natomiast te 5-pokojowe zdecydowanie dominują w Śródmieściu, na Mokotowie i Wilanowie. Mieszkania o większej niż 5 liczbie pokoi w większości dzielnic w ogóle się nie pojawiają, wyjątek stanowią Białołęka, Mokotów, Praga Północ, Śródmieście, Wilanów, Wesoła.

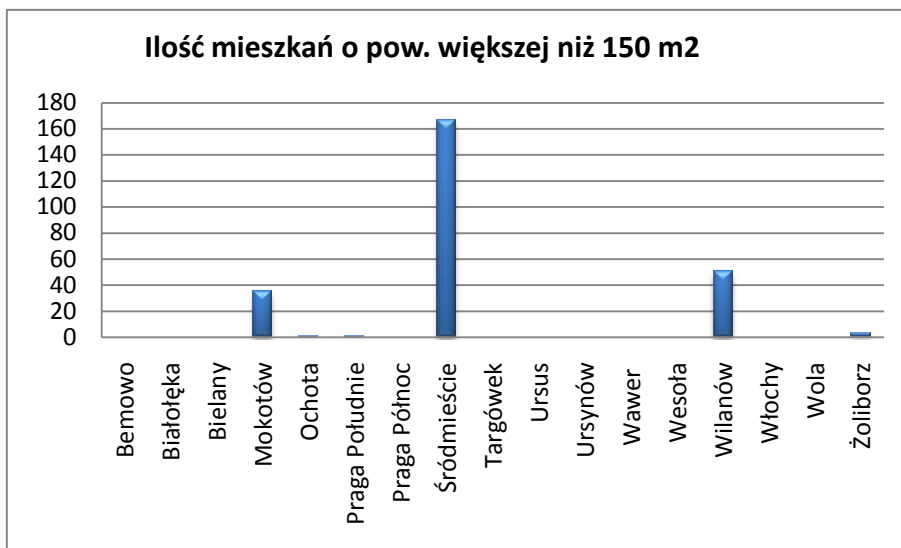




Podobnie ma się sytuacja z metrażem. Mieszkania małe i średnie znajdują się w każdej inwestycji, a przede wszystkim dominują na Bemowie, Białołęce i na Woli. Z kolei mieszkania duże (100-150 m²) i bardzo duże (powyżej 150 m²) występują niemalże tylko na Mokotowie, Śródmieściu i Wilanowie. Są to dzielnice ekskluzywne, na terenie których buduje się osiedla o bardzo wysokim standardzie oraz apartamentowce. Osiedla te są postrzegane przez nabywców za najbardziej atrakcyjne, a nabywcami lokali są tu przede wszystkim młodzi prężni przedsiębiorcy, managerowie, szefowie dużych firm i instytucji.







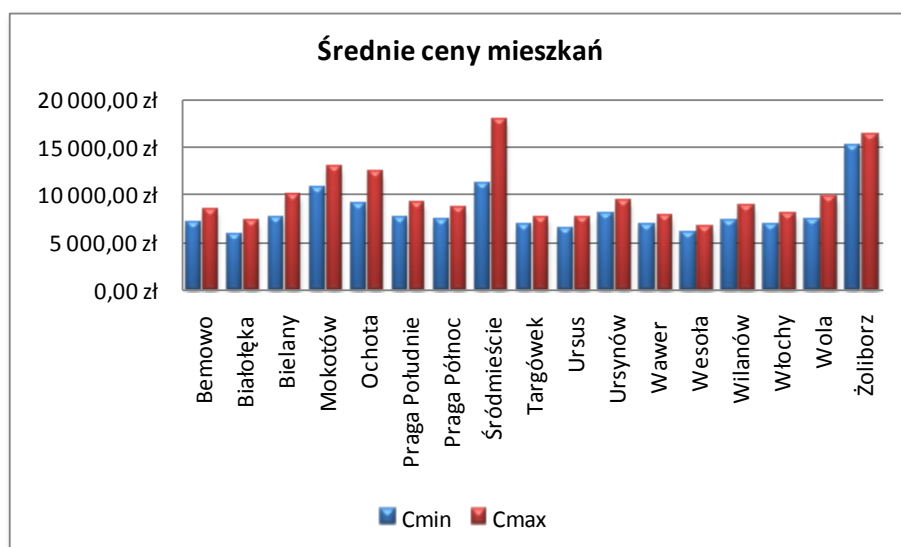
Ekskluzywny charakter poszczególnych dzielnic, oferowany rodzaj i standard mieszkań przekłada się na zróżnicowanie cenowe oferowanej materii mieszkaniowej. I tak najdroższe są: Śródmieście i Żoliborz. Ta pierwsza dzielnica - z racji swojego położenia, rangi oraz znikomej ilości gruntów pod inwestycje (a tym samym wysokiej ceny gruntu). Ta druga z kolei - głównie z racji prestiżu, elegancji oraz także nie najniższych cen gruntów. Mieszkania na rynku pierwotnym osiągają tu poziom kilkunastu tysięcy złotych za metr powierzchni lokalu.

Tuż za Śródmieściem i Żoliborzem znajdują się Mokotów i Ochota – kolejne stare i prestiżowe dzielnice. Obie też można zaliczyć do centralnej strefy miasta. Tu z kolei ceny wahają się między 9 500 a 12 000 zł/m².

Najtańsze mieszkania oferują deweloperzy na Białołęce, Targówku, Ursusie, w Wesołej i we Włochach – czyli w dzielnicach najbardziej skrajnych, z najtrudniejszym połączeniem z centrum miasta. Tutaj deweloperzy proponują zakup już od 5 500 zł/m² do około 8 000 zł/m².

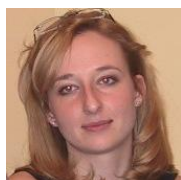
Można śmiało wskazać, że poza ekskluzywnością dzielnic, poza rodzajem oferowanych mieszkań na cenę wpływa także lokalizacja, a więc im bliżej centrum tym ceny wyższe.

Ogólnie uwzględniając pełną ofertę warszawską należy stwierdzić, że średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie wahają się między 7 500 a 9 500 zł/m².



Badając ceny mieszkań w budynkach oddawanych do użytkowania w poszczególnych latach daje się zaobserwować pewien wzrost cenowy. Mianowicie, uśredniając ceny w całej Warszawie, ceny mieszkań oddanych do użytkowania w roku 2009 wahały się między 7 400 zł/m² a 9 400 zł/m². Mieszkania z budynków oddawanych w roku 2010 oferowane są po cenach 7 700 – 9 300 zł/m². Z kolei oferty mieszkań oddawanych w roku 2011 oscylują wokół kwot 8 400 – 10 200 zł/m². Oczywiście należy dość sceptycznie podchodzić do tych danych – niekoniecznie muszą one oznaczać wejście w okres koniunktury.

Przewidywania co do dalszego rozwoju rynku pierwotnego w Warszawie są cały czas optymistyczne. Dzięki dość stabilnej sytuacji na rynku kredytów rynek deweloperski także charakteryzuje się stabilnością. Rozpoczęcie w bieżącym roku kolejnych kilkudziesięciu inwestycji tylko dobrze rokuje o szansach rozwoju. Nie należy jednak spodziewać się bardzo gwałtownego wzrostu popytu i cen oferowanych mieszkań. Obecna sytuacja wskazuje raczej na stabilizację z niewielką tendencją wzrostową.



Marta Górska

Rzeczoznawca majątkowy i analityk rynku nieruchomości. Autorka kilkuset wycen i analiz dotyczących nieruchomości o charakterze zarówno mieszkalnym jak i komercyjnym.

Prezes największej polskiej izby gospodarczej zrzeszającej przedsiębiorstwa rynku usług wycen nieruchomości z całego kraju – Polskiej Izby Rzeczoznawstwa Majątkowego (www.pirm.pl).

Członek jednego z eksperckich organów przy Krajowej Izbie Gospodarczej – Komitetu ds. Nieruchomości (www.kig.pl).

Współpracownik Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl.

Kontakt:

tel. kom.: 601 530 509

e-mail: biuro@via-nieruchomosci.pl

www.via-nieruchomosci.pl