

Analiza cen na rynku pierwotnym w aglomeracji poznańskiej



Wydanie - październik 2011

 **urbidom**

I. Wstęp

Badanie odbyło się w dniach 1-18 października metodą „tajemniczego klienta”. Sprawdzano ceny ofertowe, pytano również o możliwości negocjacji ceny oraz rabaty i aktualne promocje¹. Ceny sprawdzono dla najpopularniejszych typów mieszkań w każdym z analizowanych projektów deweloperskich. W Poznaniu pod uwagę wzięto 79 projektów dostępnych w sprzedaży z oferty 60 firm deweloperskich, natomiast z terenu powiatu pod uwagę wzięto 64 projekty dostępne w sprzedaży z oferty 51 firm.

II. Otoczenie makroekonomiczne

W światowej gospodarce pojawiają się negatywne sygnały świadczące o możliwości wystąpienia „drugiego dna” kryzysu. Największe ryzyko w tej chwili to możliwość niekontrolowanego bankructwa Grecji oraz części europejskich banków. Sytuacja Polski mimo niestabilności otoczenia jest dalej w miarę bezpieczna. Sytuacja budżetowa wydaje się opanowana, deficyt nie przekroczył prognozy ostrożnościowej w wysokości 55% PKB, a plan rządu na 2011 rok nie zmienił się i cały czas przewiduje wzrost gospodarczy na poziomie 4%. Do negatywnych aspektów obecnej sytuacji należy z pewnością wzrost bezrobocia i utrzymująca się presja inflacyjna, która wymusiła podwyżkę stóp procentowych.

Obecnie wpływ na rynek nieruchomości w Polsce ma przede wszystkim wycofanie przez banki ze swojej oferty walutowych kredytów hipotecznych, ostrożniejsze wyliczanie zdolności kredytowej klientów, praktyczne wygaszenie przez rząd programu „Rodzina na Swoim” oraz uchwalenie ustawy regulującej stosunki pomiędzy klientami i deweloperami.

Aktualne dane makroekonomiczne:

	Październik 2011	Kwiecień 2011	Zmiana
stawka międzybankowa WIBOR 3M ²	4,75 %	4,27 %	+ 0,48 %
stawka międzybankowa WIBOR 6M	4,86 %	4,48 %	+ 0,38 %
średnia marża kredytu hipotecznego w PLN	1,45 %	1,65 %	- 0,2 %
inflacja rok do roku	3,9 %	4,3 %	- 0,4 %
średni kurs PLN/EUR	4,32 zł	3,95 zł	+ 0,37 zł
średni kurs PLN/CHF	3,49 zł	3,09 zł	+ 0,40 zł
średnie wynagrodzenie brutto w Wielkopolsce ³	3.366,55 zł	3.365,04 zł	+ 1,51 zł
poziom bezrobocia - miasto Poznań	3,5 %	2,2 %	+ 1,3 %
poziom bezrobocia - powiat poznański	3,5 %	1,7 %	+ 1,8 %
wskaźnik przeliczeniowy dla programu „Rodzina na Swoim” – miasto Poznań	5.322 zł	7.182 zł	- 1.860 zł
wskaźnik przeliczeniowy dla programu „Rodzina na Swoim” – Wielkopolska	3.417 zł	4.650,80 zł	- 1.233,80 zł

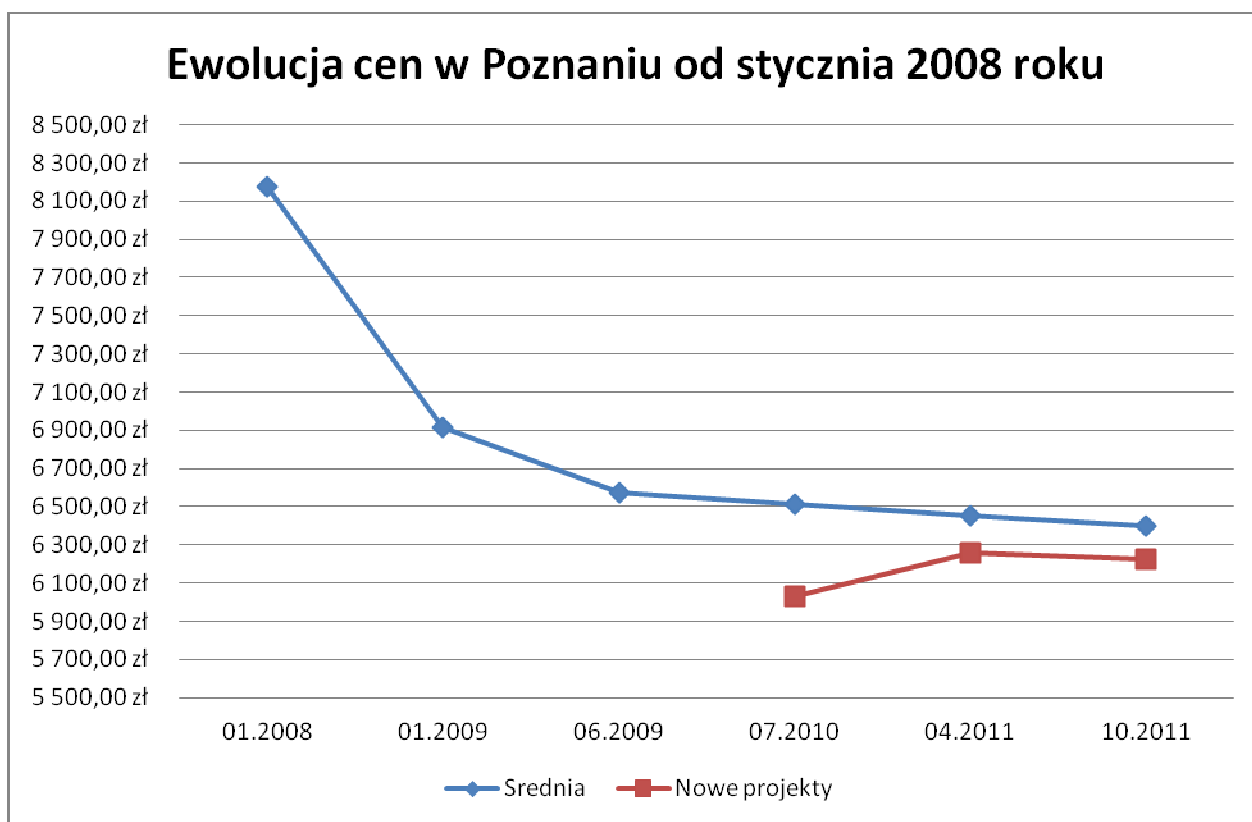
¹ Można zatem przyjąć, że ceny uzyskane od biur sprzedaży są takie same lub bardzo bliskie transakcyjnym.

² Źródło: Bankier.pl

³ Źródło: GUS

III. Miasto Poznań

W Poznaniu średnie ceny kształtują się obecnie na poziomie 6398 zł brutto/m². Oznacza to spadek o 0,8 % w porównaniu do poprzedniego badania przeprowadzonego w kwietniu 2011 roku. Spadki są jednak coraz słabsze, a sytuacja wyraźnie się stabilizuje. Porównując aktualne ceny z zaobserwowanymi w przeprowadzonych w styczniu 2008 i 2009 oraz w czerwcu 2010 badaniami, spadki wynoszą odpowiednio 21,8%, 7,4% oraz 2,7%. Należy jednak pamiętać o tym, iż z dniem 1 stycznia 2011 roku wzrósł VAT na lokale mieszkalne z 7% na 8%, a poza tym mamy narastającą inflację. Tak więc ceny są obniżane nie tylko dzięki tańszym działkom czy niższym kosztom wykonawstwa, ale także kosztem niższych marż deweloperów.



Nowowprowadzone do oferty projekty są znacznie lepiej zaadaptowane do aktualnych potrzeb i realiów rynkowych. Mieszkania są tańsze i mają mniejszy metraż przy zachowaniu takiej samej ilości pokoi. Do najbardziej poszukiwanych mieszkań na terenie miasta należały lokale 2 pokojowe o możliwie najmniejszym metrażu (do 45-50 m²). Ma to związek z ograniczoną zdolnością kredytową potencjalnych nabywców.

W lipcu 2010 roku nowe projekty były o 13,7 % tańsze niż te będące w sprzedaży. Od kwietniowego badania obserwujemy, że różnica ta znacznie się zmniejszyła i utrzymuje się w zakresie 2,5-3,0 %. Średnia cena nowowprowadzanej inwestycji wynosi na dziś 6221 zł brutto/m². Deweloperzy stopniowo dostosowują podaż do zgłaszanego popytu. W ciągu ostatniego roku na rynek trafiały głównie oferty z segmentu ekonomicznego z cenami oscylującymi w granicach 6000 zł/m² brutto. Jedynymi ofertami, które znacząco odstawały od tego trendu były projekty: Za Cytadelą firmy Wechta ze średnimi cenami przekraczającymi 12.000 zł brutto oraz Wille Sołackie firmy Agrobex ze średnimi cenami przekraczającymi 15.000 zł brutto.

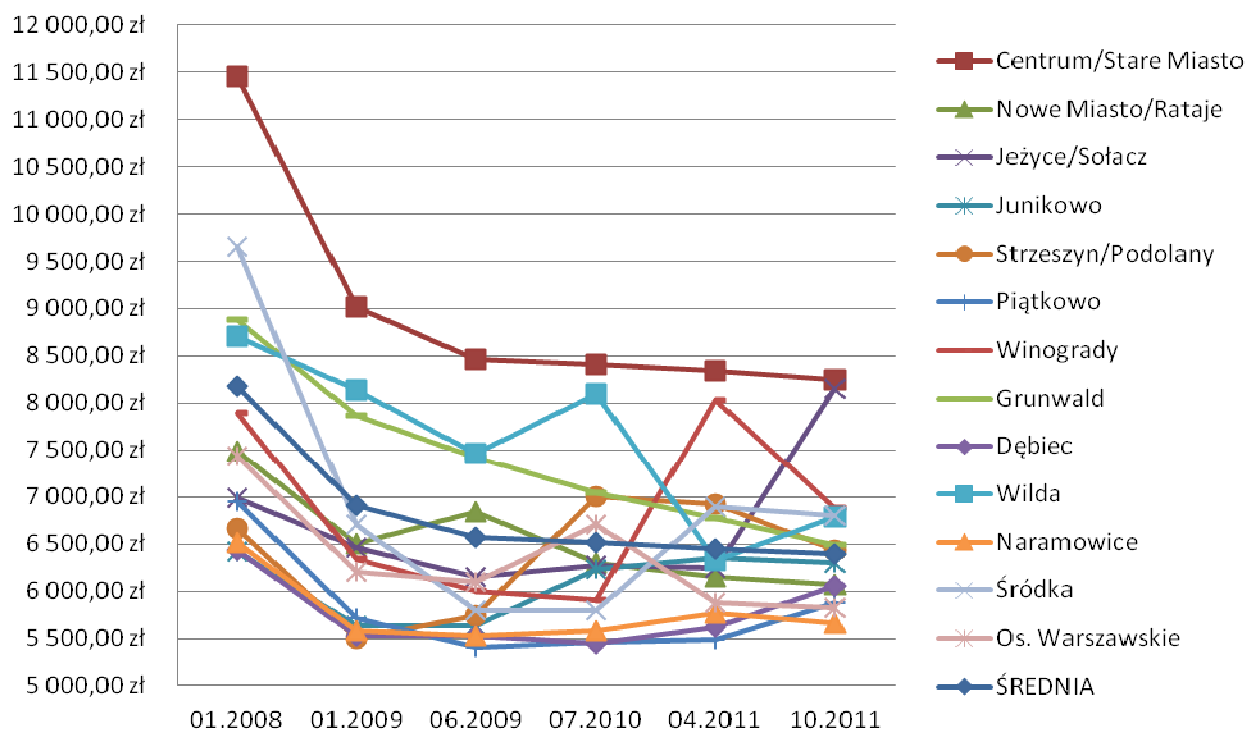
Taki stan oznacza, iż po ostatnich zmianach w programie Rodzina na Swoim, zalewie kilka projektów (i to tylko wybrane tańsze mieszkania) mieści się w przewidzianym limicie 5322 zł brutto.



Jeśli chodzi o podział na poszczególne dzielnice to centrum nadal pozostaje najdroższą lokalizacją ze średnią ceną 8245 zł/m² brutto. Największy wzrost w porównaniu do ostatniego badania zanotowano w przypadku Jeźyc z Sołaczem. Średnia cena wzrosła tu znacznie po wprowadzeniu do sprzedaży przez firmę Agrobex luksusowego projektu Wille Sołackie. Do najtańszych lokalizacji należą ciągle Naramowice, Os. Warszawskie, Piątkowo oraz Dębiec (średnie ceny oscylują między 5661 zł/m² i 6050 zł/m²). Ma to związek głównie z podażą dużych, pochodzących z segmentu popularnego projektów np. Koral firmy Family House na Dębcu, Osiedle Karpia firmy Gant czy Osiedle Na Skraju Lasu firmy E&L Real Estates na Naramowicach.



Zmiany średnich cen w poszczególnych dzielnicach

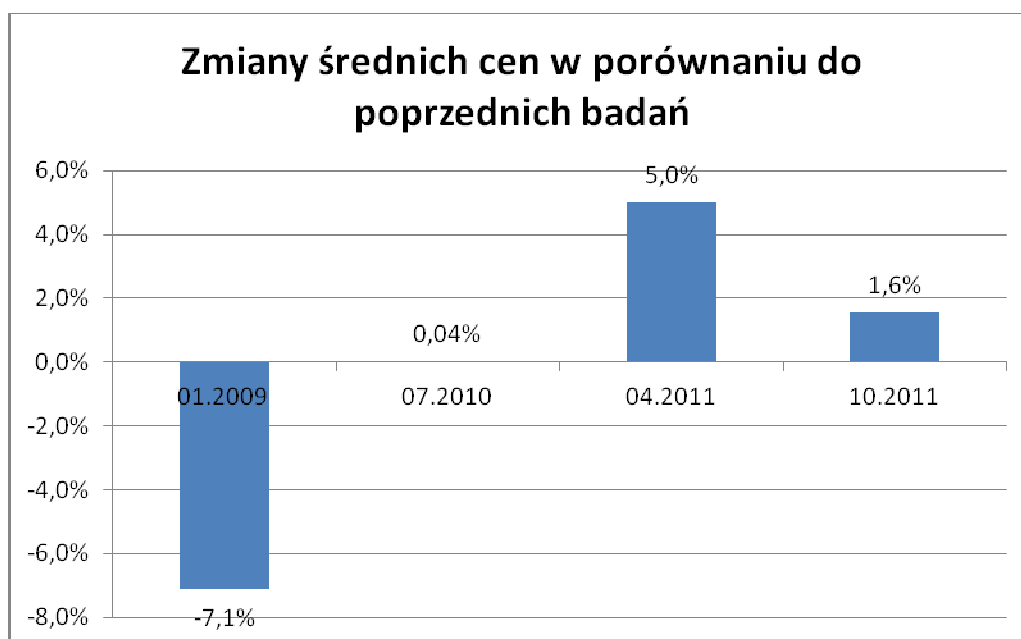


Podobnie jak w poprzednim badaniu z kwietnia 2011 stale obserwujemy wzmożoną aktywność deweloperów. W ciągu ostatnich 6 miesięcy do sprzedaży trafiło ponad 18 nowych projektów lub kolejnych etapów prowadzonych już inwestycji. Należy dodać, że są to inwestycje znacznych rozmiarów, o dużej ilości mieszkań. Podaż lokali ciągle rośnie i jest wyższa niż aktualne możliwości ich absorpcji przez rynek. Firmy, które wstrzymały w okresie kryzysu swoje projekty, teraz po ich przeprojektowaniu i dostosowaniu do obecnych realiów rynkowych, wróciły na rynek np. SJM z projektem Nowy Grunwald. Na rynku pojawiło się również sporo nowych firm np. E&L Real Estates, RED Development, Terra Promesa Perfecta, Murapol, SGI, TK Invest, Łacina Dom.

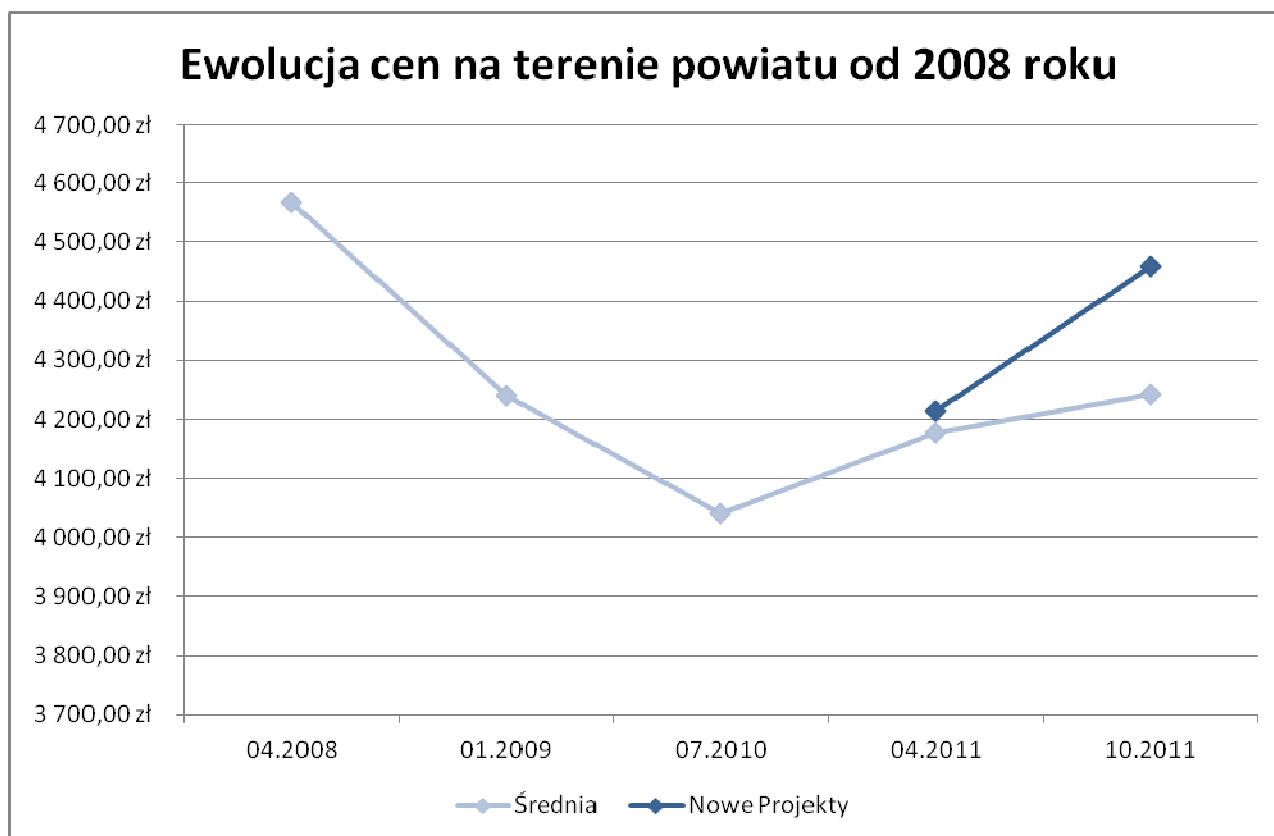
IV. Powiat poznański

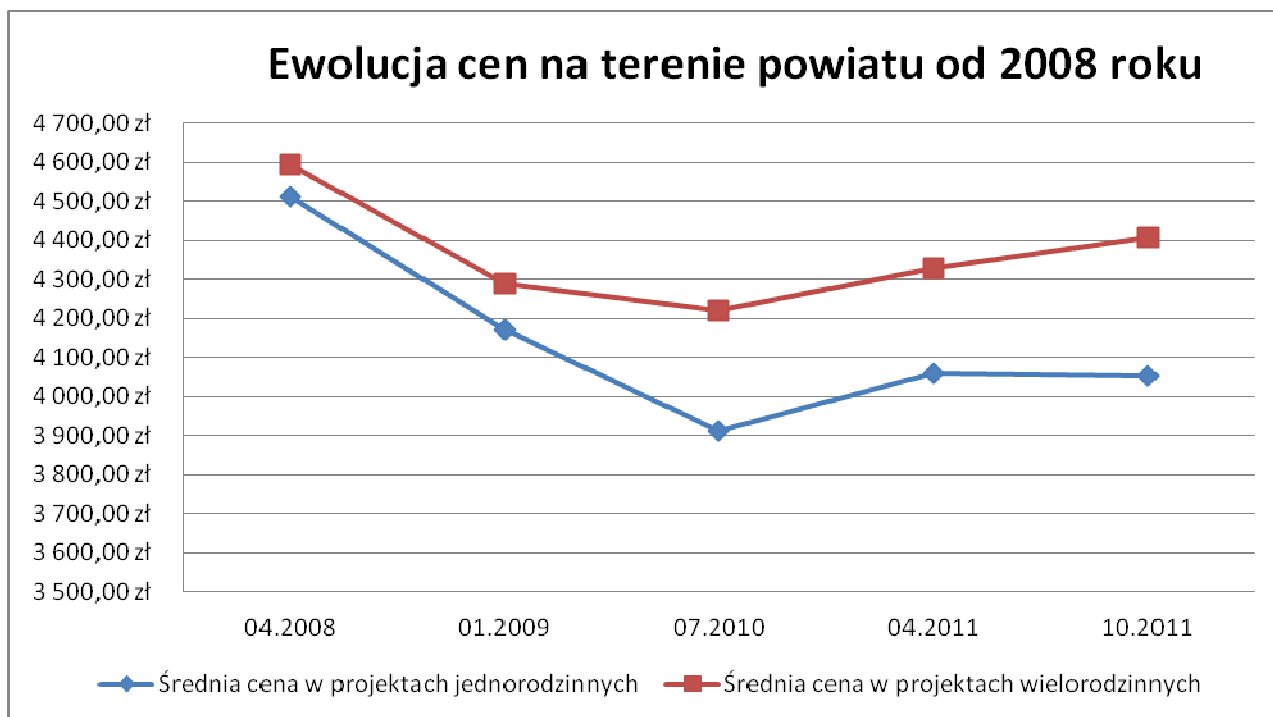
Poza granicami miasta ceny są średnio o 50% niższe i wynoszą obecnie 4242 zł brutto/m². Oznacza to wzrost o 1,6 % w porównaniu do poprzedniego badania przeprowadzonego w kwietniu 2011 roku. Na terenie powiatu mamy zatem po raz kolejny do czynienia ze wzrostem cen. Należy pamiętać jednak o ostatnim wzroście VAT oraz narastającej inflacji. Tak więc w istocie zasadne jest stwierdzenie, iż ceny na terenie powiatu obecnie nie spadają, ale realnie jeszcze nie rosną.

Rynek mieszkaniowy poza miastem nie był dotknięty zakupami spekulacyjnymi, zatem ceny nie zdążyły wzrosnąć w okresie „boomu” tak jak w centrum Poznania. Rynek poza miastem to zdecydowanie rynek lokalnego klienta, kupującego na własne potrzeby.



Ceny nowych projektów, wprowadzonych do oferty rynkowej, kształtują się na poziomie wyższym od tych, które aktualnie znajdują się w sprzedaży. Różnica jest coraz większa i wynosi obecnie 8,1 % (wzrost z 3 % w kwietniu 2011). Nowe lokale są więc droższe średnio o 360 zł brutto/m². Ma to przede wszystkim związek z tym, iż w poprzednich latach większość nowych projektów stanowiły domy jednorodzinne i szeregowe, natomiast obecnie coraz większą część oferty stanowią budynki wielorodzinne, gdzie cena m² powierzchni użytkowej jest droższa niż w przeciętnym domu jednorodzinnym (4406 zł względem 4052 zł).





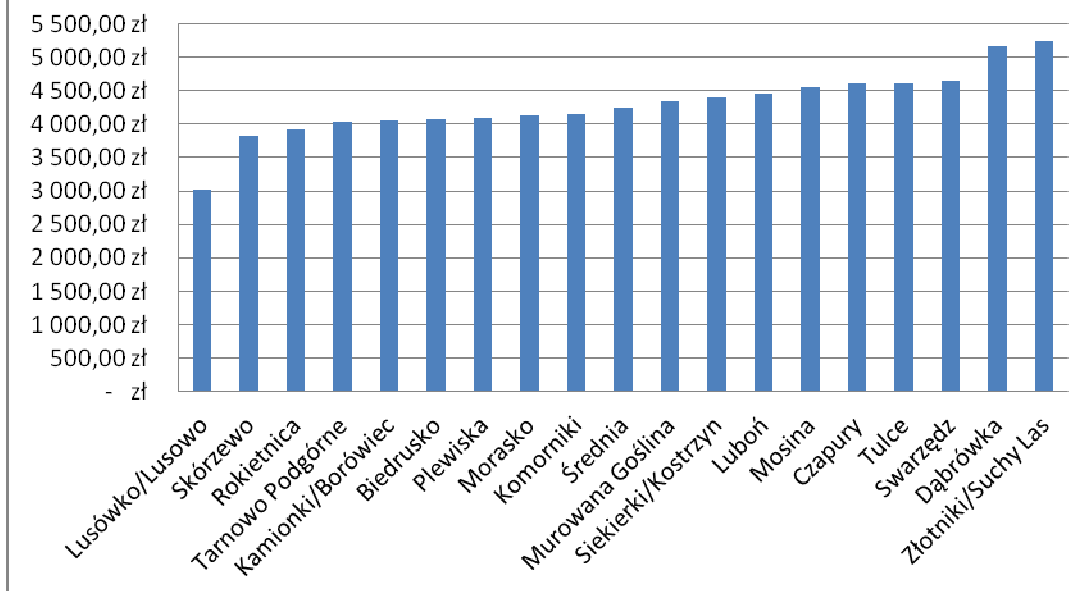
Osoby zainteresowane większym metrażem poszukiwały przestrzeni poza miastem, lecz z uwagi na ograniczoną zdolność kredytową także i tu do najbardziej pożądaných lokali należały te oferujące największą liczbę pokoi przy jak najmniejszym metrażu. W przypadku mieszkań były to lokale 3 pokojowe do 65 m², natomiast w przypadku budynków jednorodzinnych największą popularnością cieszyły się domy szeregowe z 4 pokojami do 100 m².

Jeśli chodzi o podział na poszczególne miejscowości to nadal najdroższymi lokalizacjami są te położone blisko Poznania (np. Suchy Las) oraz te, gdzie dominują projekty wielorodzinne np. Swarzędz czy Luboń. Są to już prawie dzielnice Poznania z bardzo dobrymi połączeniami komunikacyjnymi, czasami lepszymi niż z niektórymi dzielnicami Poznania (np. z Naramowic).

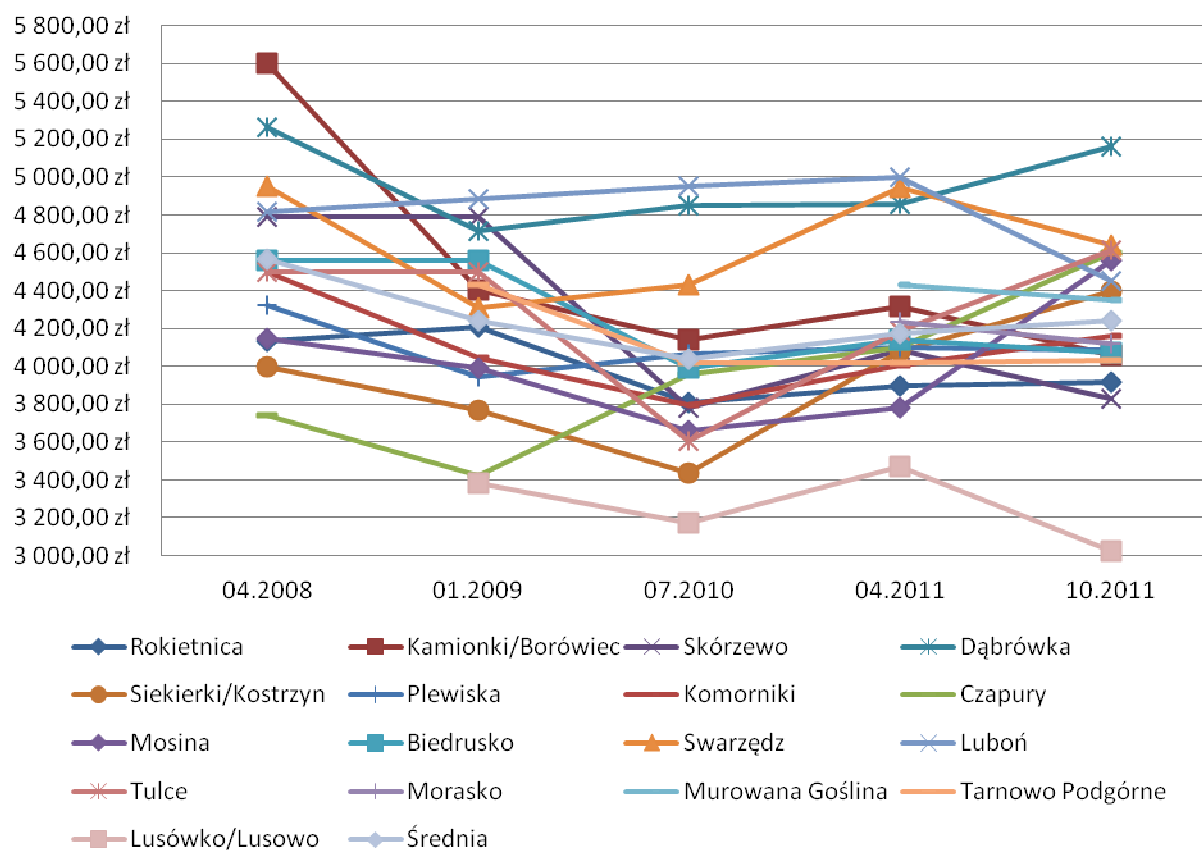
Do drogiej lokalizacji należy też Dąbrówka w gminie Dopiewo. Jest to przykład miejscowości gdzie realizacja ciekawych, spójnych architektonicznie i pożądaných przez kupujących projektów (Osada Leśna - Linea, Os. Księżnej Dąbrówki - Nickel) wypromowała tę lokalizację jako modne miejsce do zamieszkania. Podobne cele mają obecnie firmy Family House oraz Ronson, które próbują stworzyć zbliżoną koncepcję w Czapurach oraz Tulcach w postaci projektów Osiedle Leśne i Chill City.

Miejscowości tańsze jak np. Lusówko czy Skórzewo, wydają się niedrogie jeśli spojrzymy na cenę m² powierzchni mieszkalnej. Nie znaczy to jednak że przeciętną osobą stać na zamieszkanie w tym miejscach. Dominują tam bowiem domy jednorodzinne i szeregowe, które mimo niskiej ceny za m² są duże co sprawia, iż cena globalna takiej nieruchomości nie jest niska. Przykład to Os. Rozalin w Lusówku, ceny domów za m² są stosunkowo umiarkowane, lecz ich powierzchnie przekraczają 120 m², co daje kwoty powyżej 400.000 zł.

Średnie ceny w poszczególnych miejscowościach - październik 2011



Ewolucja cen na terenie powiatu od 2008 roku



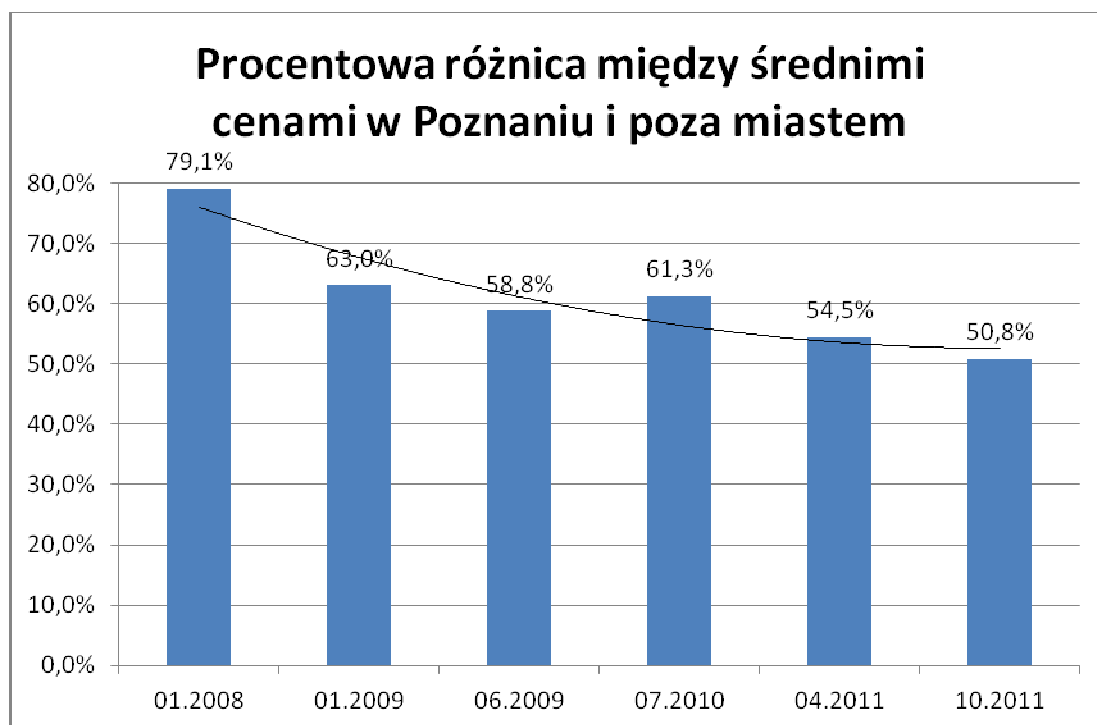
W porównaniu do ostatniego badania zanotowaliśmy wzmożoną aktywność deweloperów również poza granicami miasta. W ciągu ostatnich 6 miesięcy do sprzedaży trafiło ponad 14 nowych projektów lub kolejnych etapów prowadzonych już inwestycji, czyli niewiele mniej niż na terenie Poznania. Jest to dowód na trwającą migrację mieszkańców Poznania do ościennych gmin.

Dużo nowych budynków wielorodzinnych powstaje zwłaszcza w Mosinie, gdzie działa już sześciu deweloperów (Swój Dom, Świtalski i Syn, Bau-Max, JAKON, LechBUD, Family House), a kolejni nabyli tam grunty. Popularne stają się też Tarnowo Podgórne oraz Murowana Goślina. W mniejszych miejscowościach i wioskach przeważa zabudowa szeregowa i jednorodzinna.

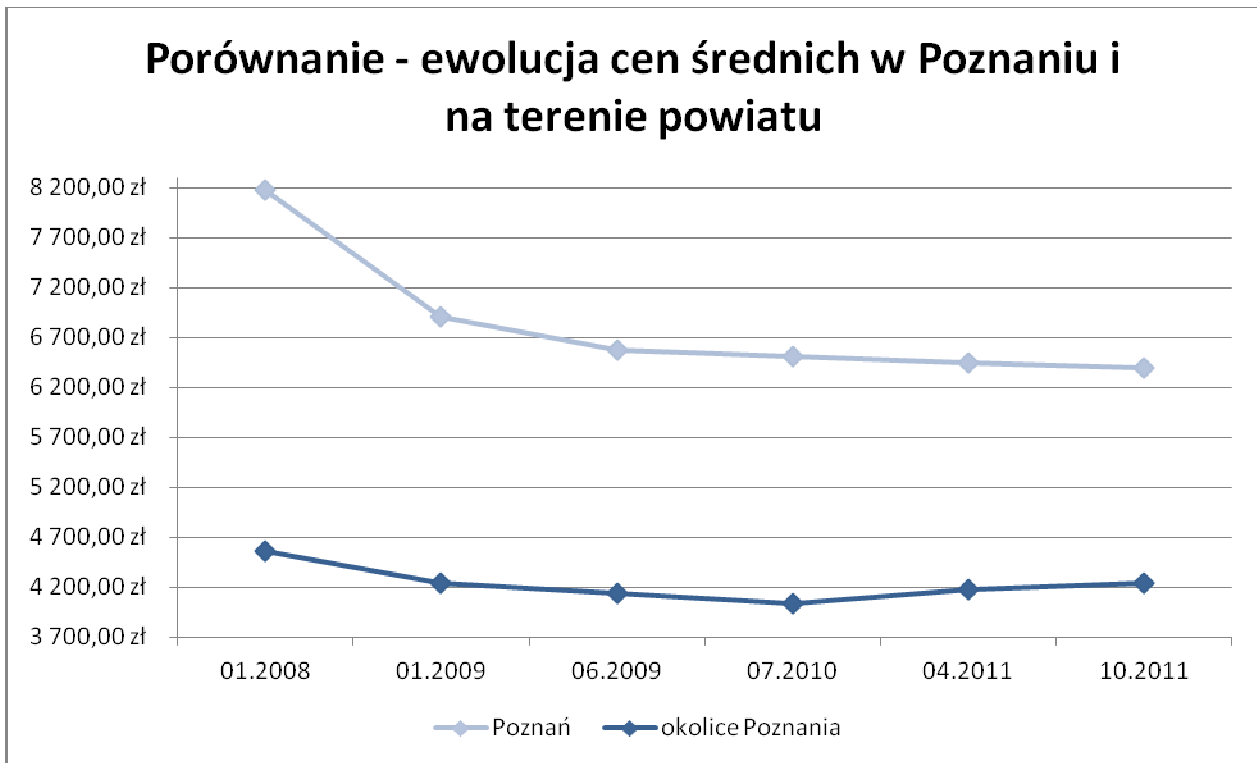
Powstają też osiedla o zabudowie łączącej cechy obu typów budownictwa np. Nickel (Os. Księżnej Dąbrówki) i Linea (Osada Leśna) w Dąbrówce oraz inwestycje firmy Hausner w Plewiskach.

V. Aglomeracja poznańska

Kolejna edycja badań pokazuje, że inwestycje powstające poza miastem są alternatywą dla tych, którzy potrzebują większego metrażu, a mają ograniczone możliwości finansowe. Duże mieszkanie w centrum lub dom w Poznaniu jest nadal opcją zarezerwowaną dla najzamożniejszych. Widać też wyraźnie, iż inwestycje powstające poza miastem charakteryzują się coraz bardziej miejskim klimatem. Mieszkanie poza Poznaniem przestało się kojarzyć tylko i wyłącznie domkiem jednorodzinny z nieutwardzonym dojazdem.



Ceny najtańszych projektów w Poznaniu oraz najdroższych poza miastem zaczynają się zbliżać. Niektóre, gorzej zlokalizowane inwestycje w Poznaniu stały się już tańsze od tych z powiatu. Przykład to inwestycja Dom Nad Rzeką firmy Neobis na Zawadach w cenie około 5100 zł brutto/2, która jest minimalnie tańsza od mieszkań oferowanych w Dąbrówce i Tulcach przez firmy Linea oraz Ronson Development.



URBIDOM – zaufany partner w nieruchomościach

URBIDOM Sp. z o.o jest polską firmą należącą do hiszpańskiej grupy Urvicasa. Od 2007 roku działamy na poznańskim i podpoznańskim rynku nieruchomości, prowadząc działalność deweloperską, a także realizując badania związane z naszymi projektami oraz dla podmiotów zewnętrznych. Przez ostatnie trzy lata byliśmy zaangażowani w szereg projektów mieszkaniowych, komercyjnych oraz magazynowych.

Firma specjalizuje się również w świadczeniu usług typu Projekt management oraz w doradztwie z zakresu nieruchomości. W Polsce działamy poprzez lokalne biuro z siedzibą w Poznaniu. Opieramy się na sieci zaufanych partnerów biznesowych pracujących zgodnie z naszymi normami i standardami.

Współpracujemy z bankami i instytucjami finansowymi zwiększając wartość aktywów, obniżając ryzyko projektów oraz zapewniając prawidłowy przebieg procesu inwestycyjnego.

Oferujemy usługi doradcze dla firm deweloperskich w zakresie badań rynkowych oraz przygotowania produktu.

Nasza oferta bazuje zawsze na w pełni spersonalizowanych i efektywnych usługach, które uwzględnią wymagania naszych klientów. Nadzorujemy wszystkie etapy i czynności, jakie są związane z wykonaniem powierzonych usług.

Przygotowujemy możliwe warianty postępowania i doradzamy na każdym etapie procesu decyzyjnego. Nasze działania są zawsze nastawione na maksymalizację zysku naszego kontrahenta.



Wysogotowo Biznes Park (Wysogotowo gm. Tarnowo Podgórne) – przygotowanie i zarządzanie całym projektem.

Poszczególne etapy: przeprowadzenie badań rynkowych, kreacja produktu, wyszukanie odpowiedniej nieruchomości, wybór architekta, uzgodnienia z gminą i dostawcami mediów, przekształcenia własnościowe, uzyskanie decyzji środowiskowej, decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę, nadzór nad projektem koncepcyjnym, budowlanym i wykonawczym, przygotowanie kosztorysu inwestorskiego, przeprowadzenie postępowania ofertowego z generalnymi wykonawcami, optymalizacja kosztów budowy, negocjacje z bankami, przygotowanie kampanii reklamowej, wybór biura sprzedaży, obsługa prawna, przygotowywanie i negocjowanie umów z klientami i wykonawcami.



Różany Skwer (Poznań, Wilda) – przygotowanie i zarządzanie całym projektem.

Poszczególne etapy: przeprowadzenie badań rynkowych, kreacja produktu, wyszukanie odpowiedniej nieruchomości, wybór architekta, uzgodnienia z dostawcami mediów, uzyskanie zgody na zmianę decyzji o warunkach zabudowy, nadzór nad projektem architektonicznym, przygotowanie kosztorysu inwestorskiego, optymalizacja kosztów projektu, negocjacje z bankami, obsługa prawna.



Nowe Sady (Sady gm. Tarnowo Podgórne) – przygotowanie i zarządzanie całym projektem.

Poszczególne etapy: przeprowadzenie badań rynkowych, kreacja produktu, wyszukanie odpowiedniej nieruchomości, wybór architekta, uzgodnienia z gminą w zakresie partnerstwa publiczno-prawnego, nadzór nad projektem koncepcyjnym, przygotowanie kosztorysu inwestorskiego, optymalizacja kosztów projektu, obsługa prawna.

Kontakt:

Urbidom Sp. z o.o.

ul. Mostowa 10
61-854 Poznań

Tel/fax: +48 61 853-21-77

E-mail: biuro@urbidom.pl

Informacje zawarte w niniejszej publikacji nie stanowią świadczenia usług doradztwa ani jakichkolwiek innych usług. Przed podjęciem decyzji należy skontaktować się z Urbidom Sp. z o.o. lub innym profesjonalnym doradcą posiadającym wiedzę na temat konkretnego stanu faktycznego w celu zasięgnięcia porady.

© Copyright 2011 by Urbidom Sp. z o.o., Poznań, Polska.

Prawa autorskie do treści niniejszej publikacji posiada Urbidom Sp. z o.o. Wszelkie prawa zastrzeżone.