

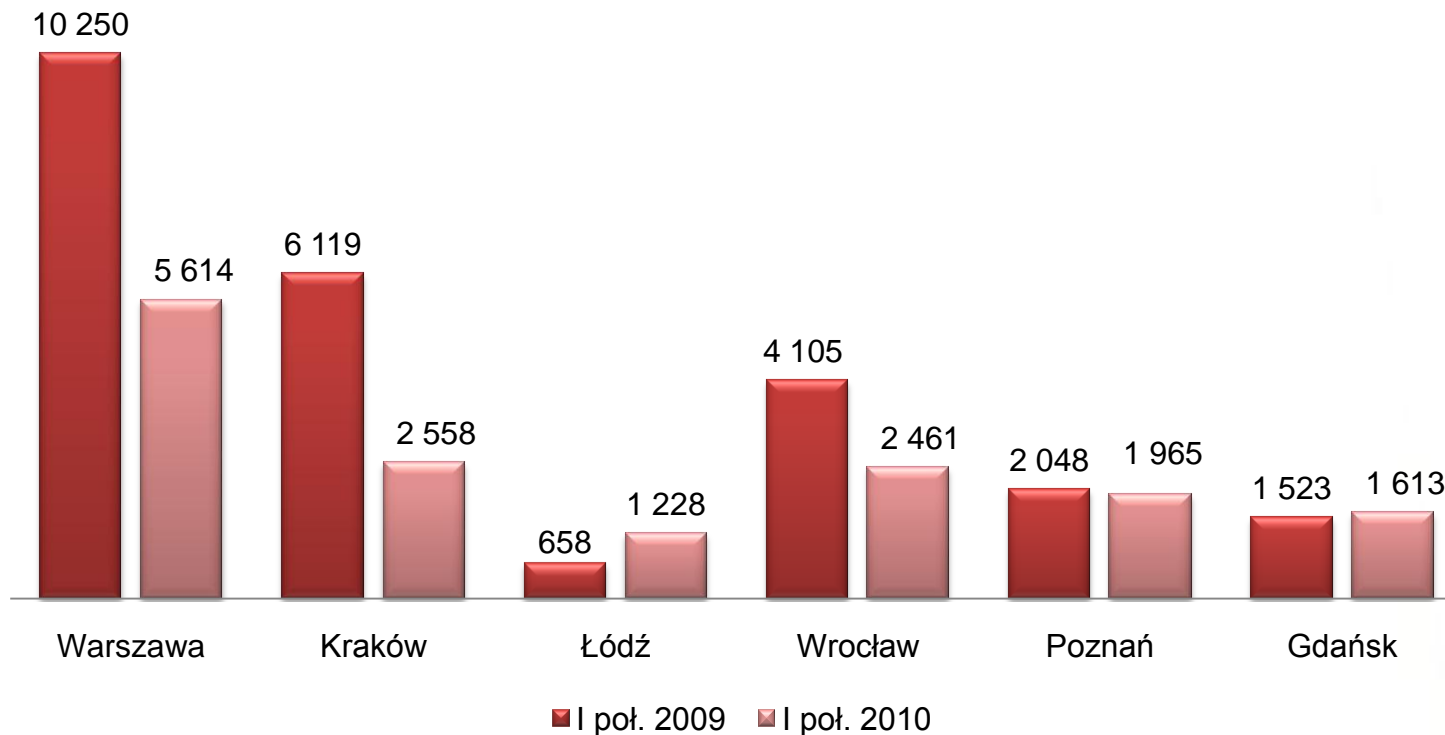
Aktualna sytuacja na rynku mieszkaniowym

Prognozy na 2011 r.

Szymon Jungiewicz

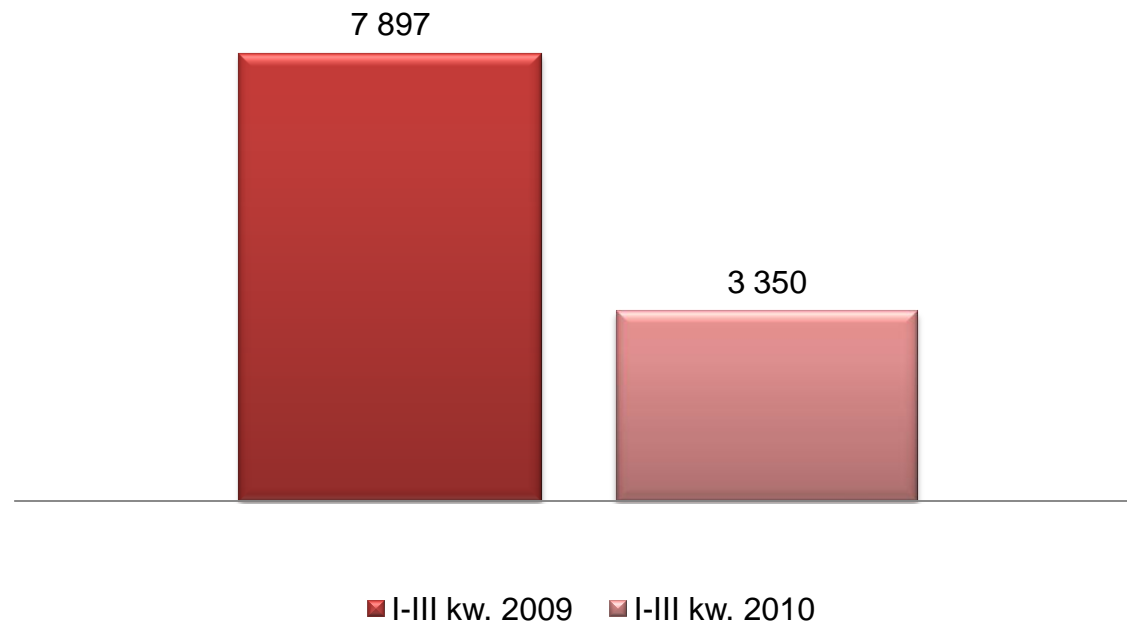
Dział Badań i Analiz
firmy EMMERSON S.A.

Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w I poł. 2009 r. i I poł. 2010 r.



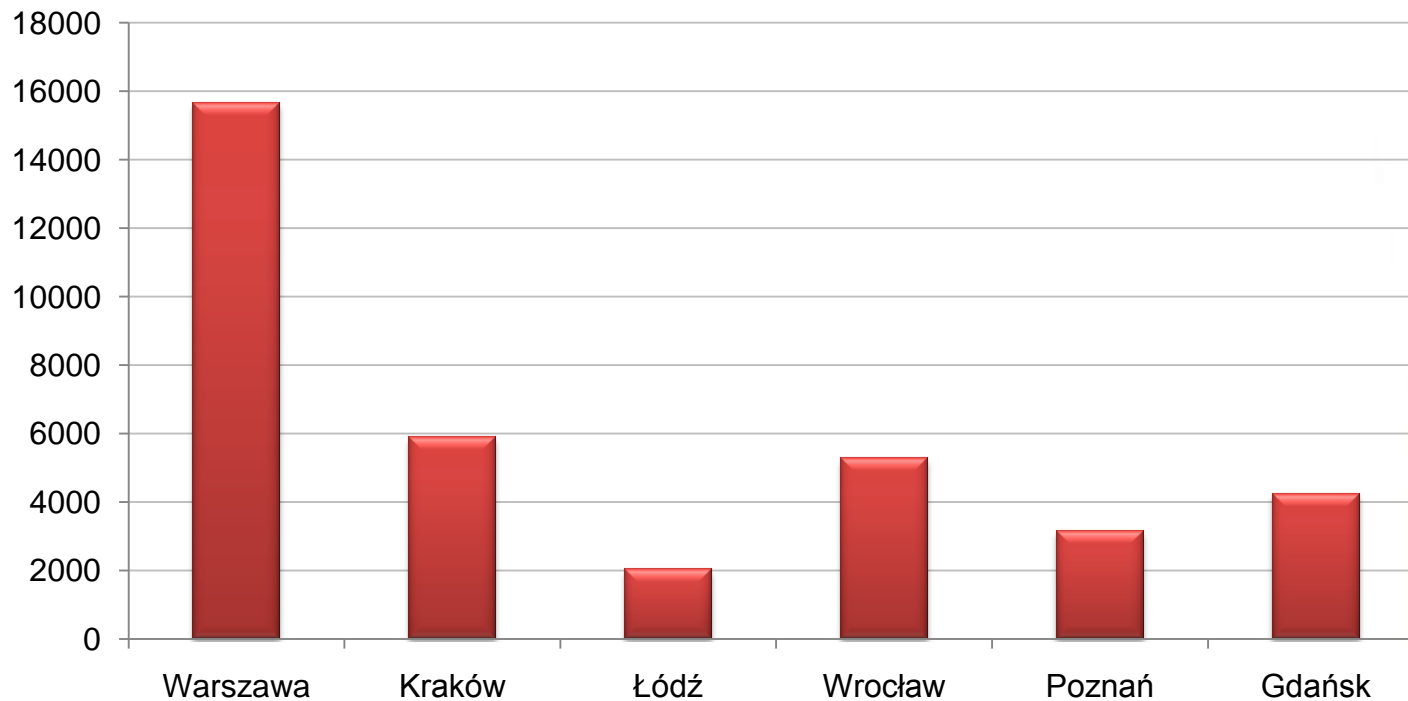
Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A. na podstawie danych Wojewódzkich Urzędów Statystycznych

**Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w Krakowie
w okresie I-III kw. 2009 i w analogicznym okresie 2010 r.**



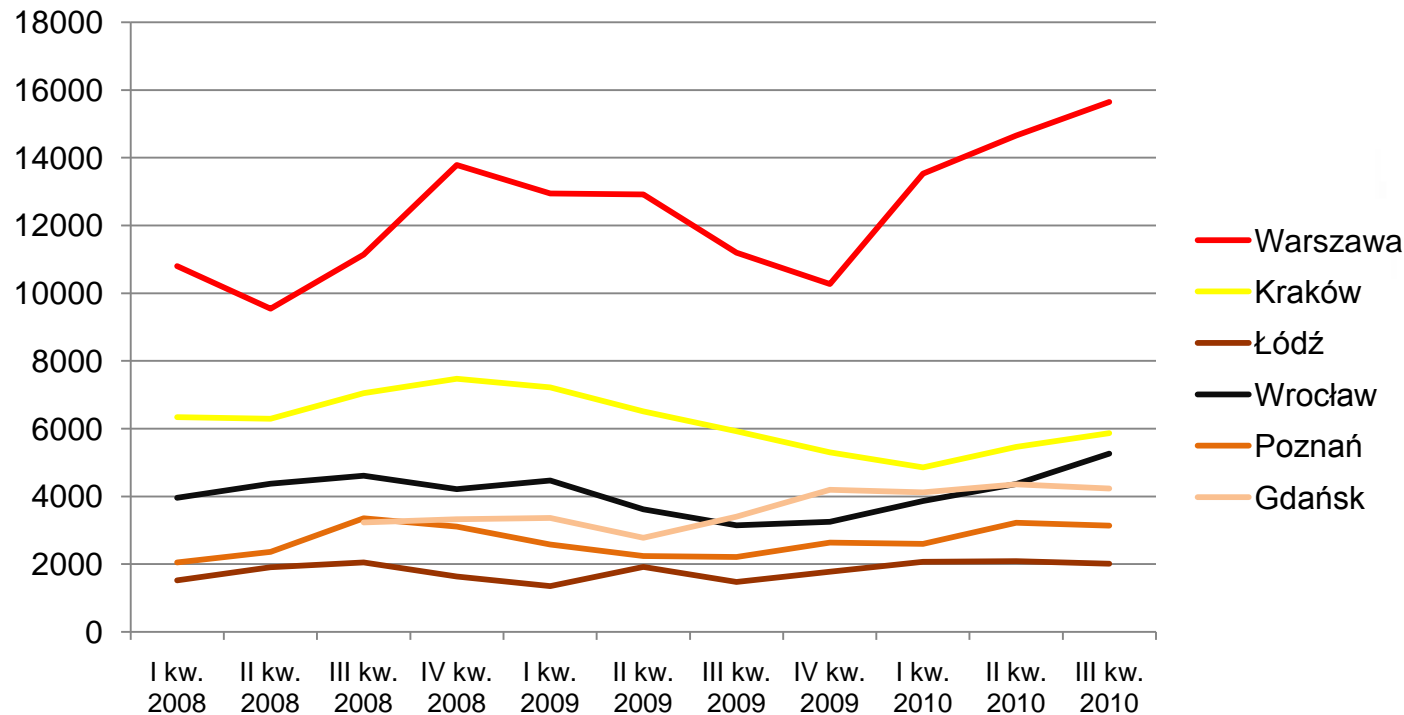
Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A. na podstawie danych
Krakowskiego Urzędu Statystycznego

Oferta deweloperów w największych miastach Polski – III kw. 2010 r.



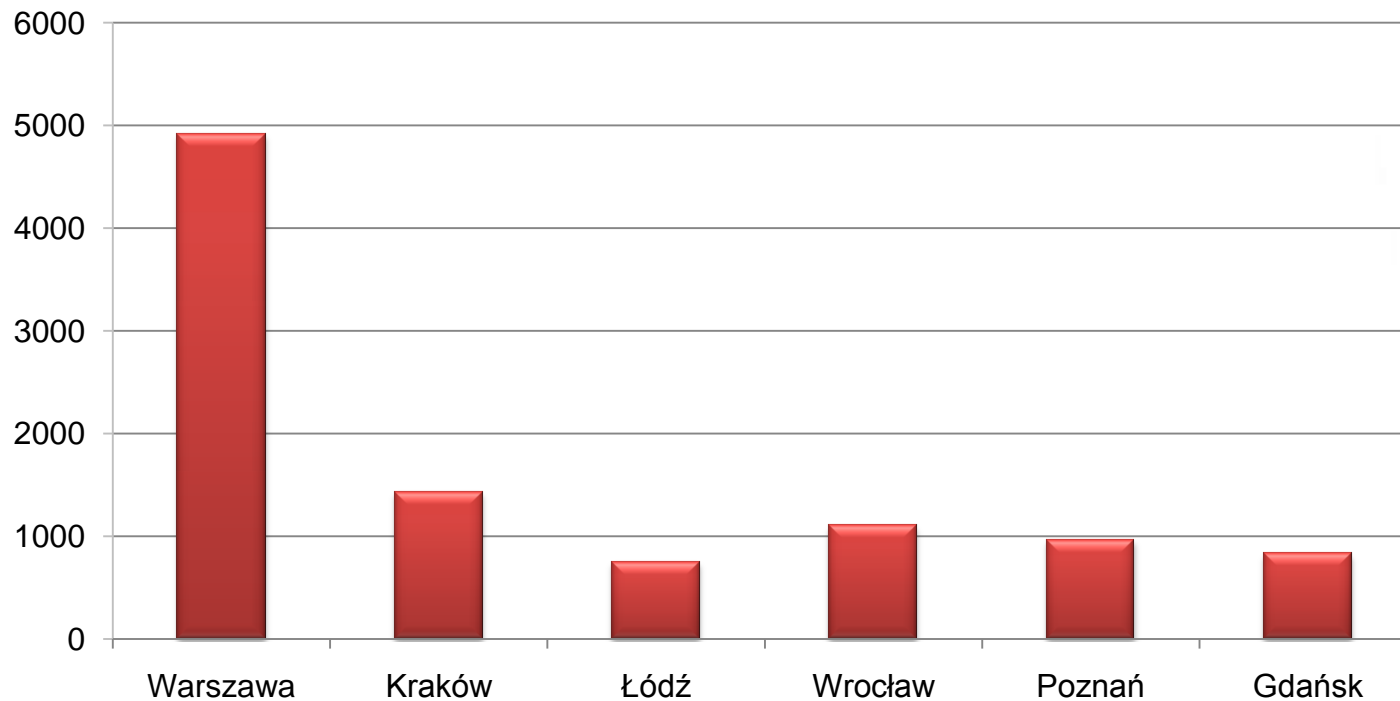
Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

Oferta deweloperów w największych miastach Polski, 2008-2010 r.



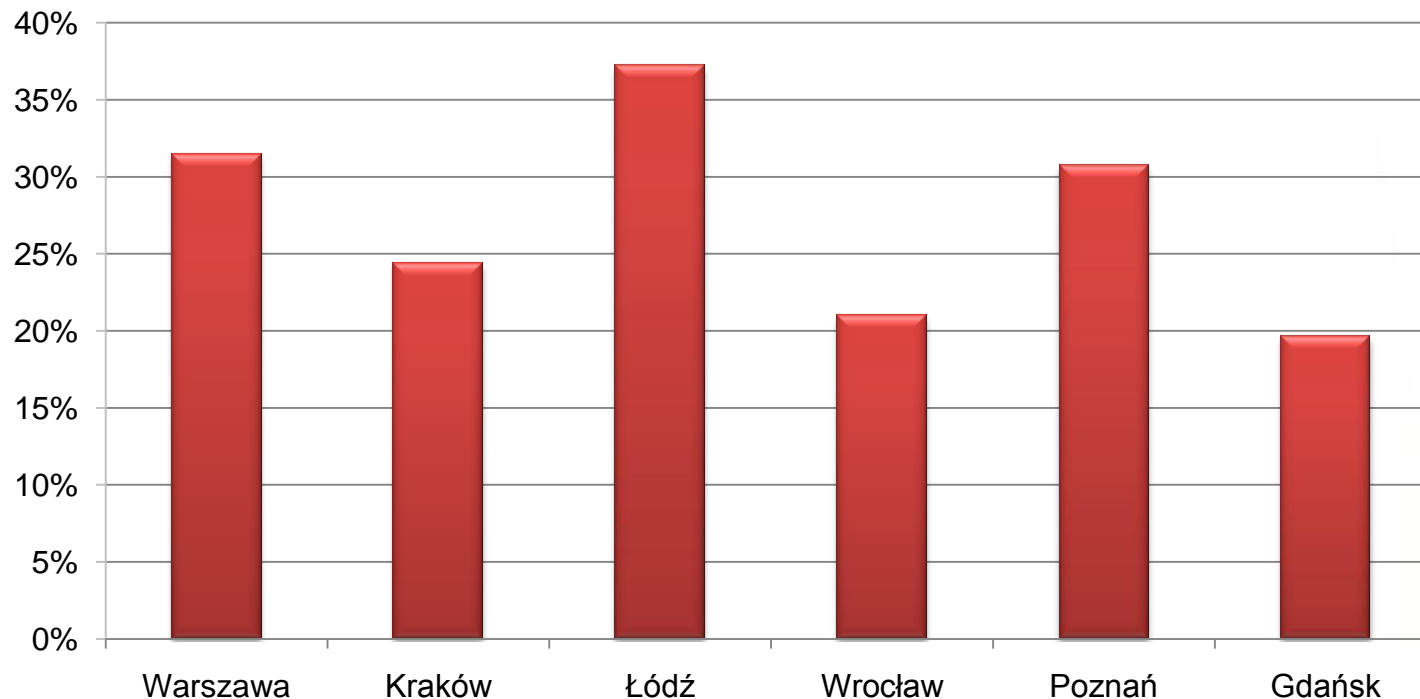
Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

**Liczba mieszkań gotowych w ofercie deweloperów
w największych miastach Polski – III kw. 2010 r.**



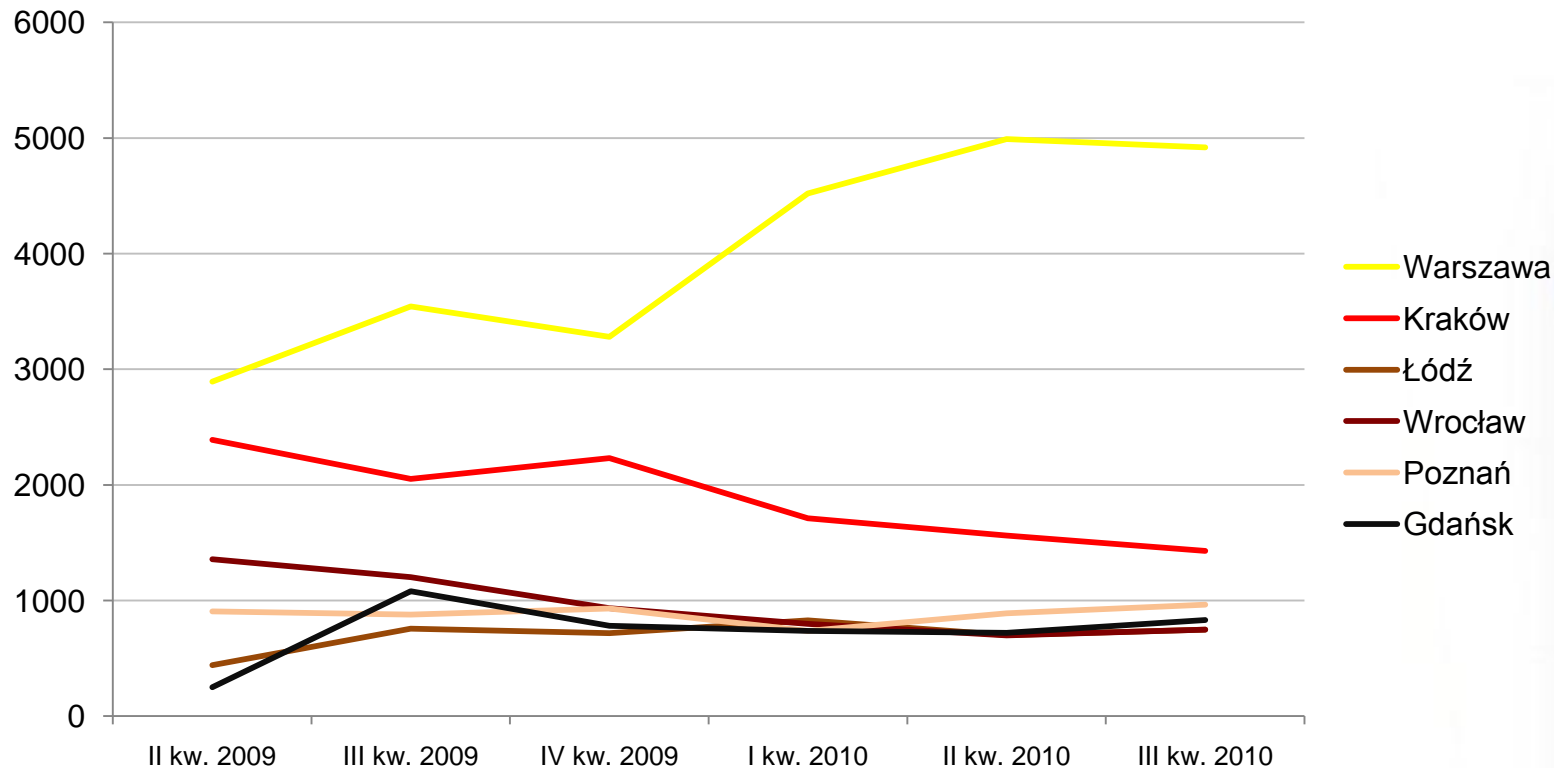
Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

Udział mieszkań gotowych w ofercie deweloperów w największych miastach Polski – III kw. 2010 r.



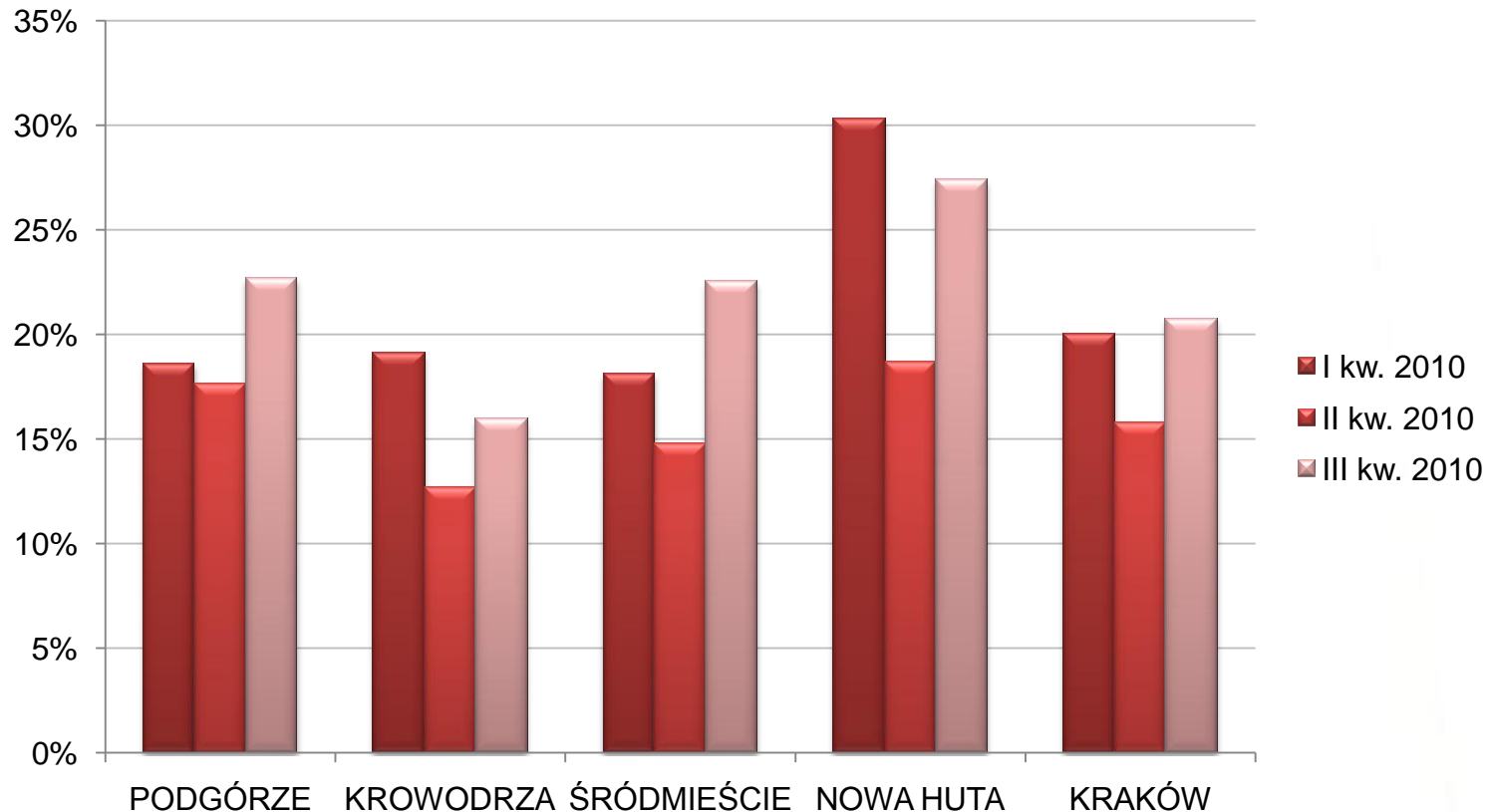
Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

Liczba mieszkań gotowych w ofercie deweloperów w największych miastach Polski, III kw. 2009 r. – III kw. 2010 r.



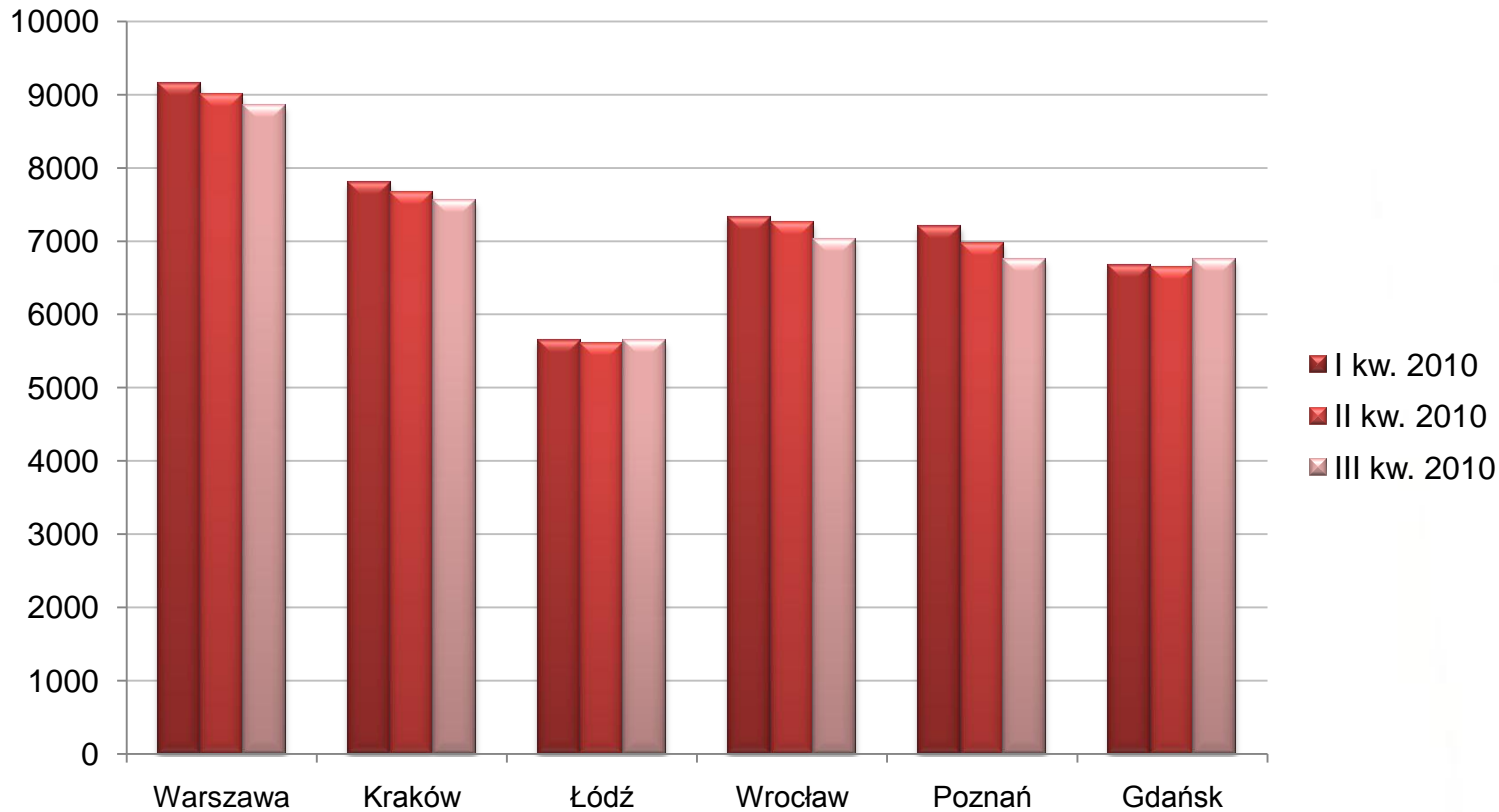
Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

Tempo sprzedaży w poszczególnych dzielnicach Krakowa; I-III kw. 2010 r.



Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

Średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym w największych miastach Polski w 2010 r.



Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

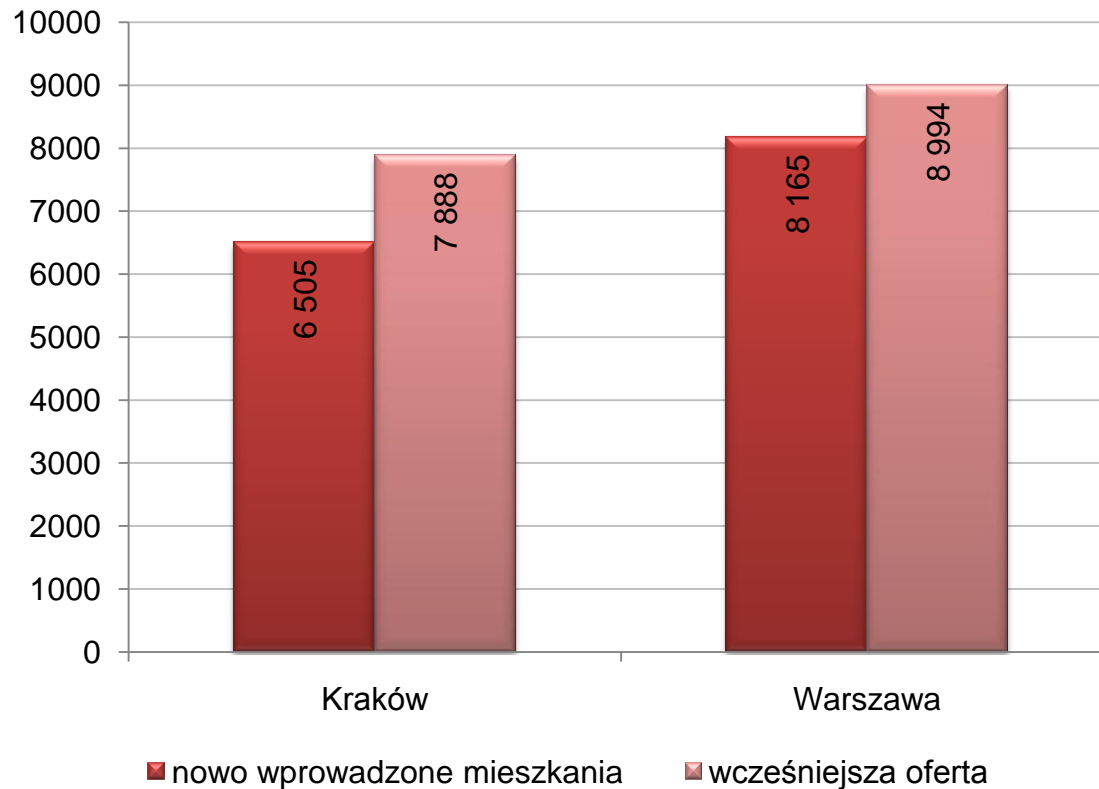
Średnie ceny mieszkań – przyczyny spadku

Na systematyczny spadek średniej ceny wpływają przede wszystkim następujące czynniki:

- ⇒ nowe, tańsze inwestycje wprowadzane na rynek
- ⇒ w inwestycjach już obecnych na rynku w pierwszej kolejności wyprzedają się mieszkania o niskiej cenie całkowitej, których cena za mkw. jest zazwyczaj najwyższa
- ⇒ obniżki cen przez deweloperów osiagających niezadowolający poziom sprzedaży

Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

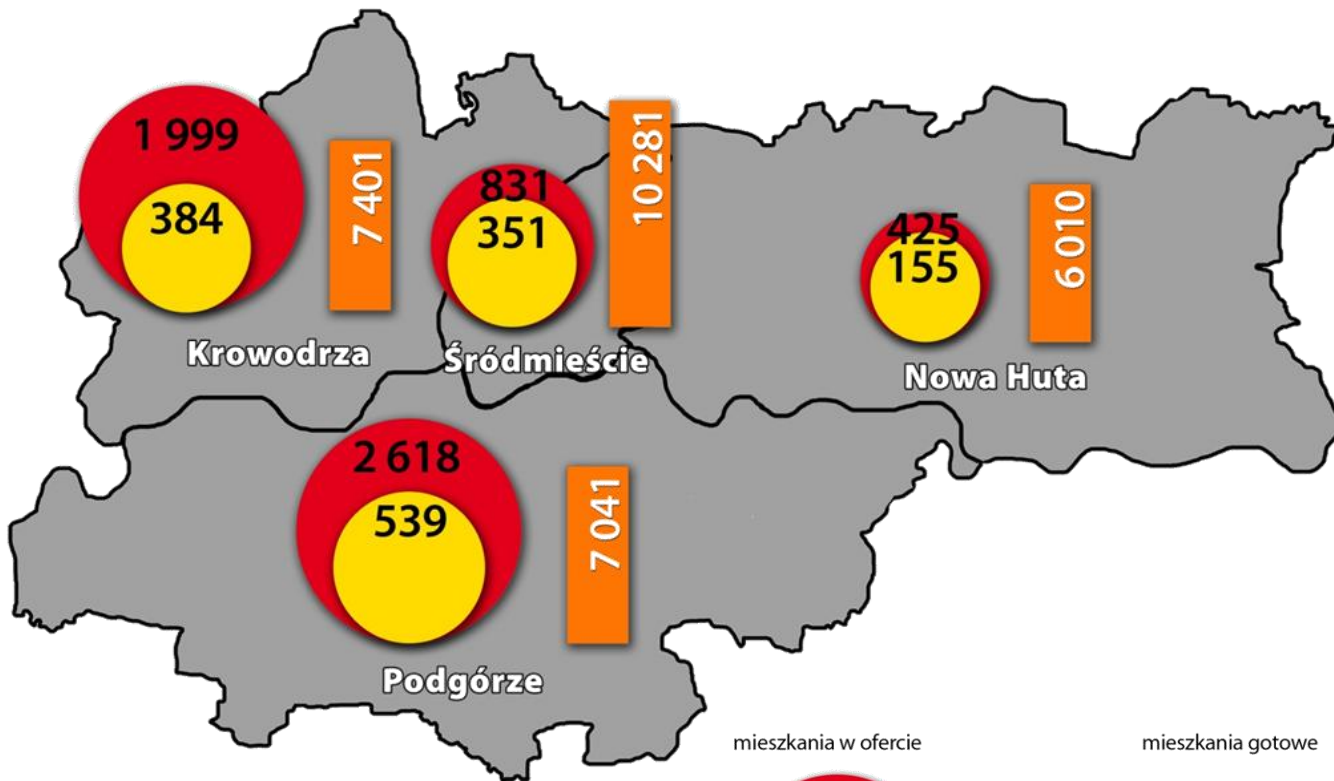
Zróżnicowanie cen mieszkań ze względu na termin wprowadzenia na rynek, stan na koniec III kw. 2010 r.



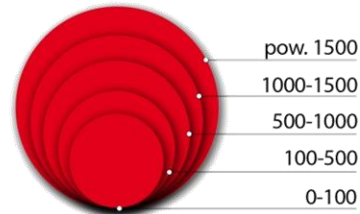
Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

Aktualna sytuacja na rynku mieszkaniowym. Prognozy na 2011 r.

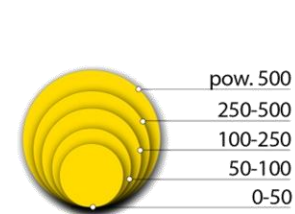
Sytuacja na rynku pierwotnym w dzielnicach Krakowa, III kw. 2010 r.



mieszkania w ofercie



mieszkania gotowe



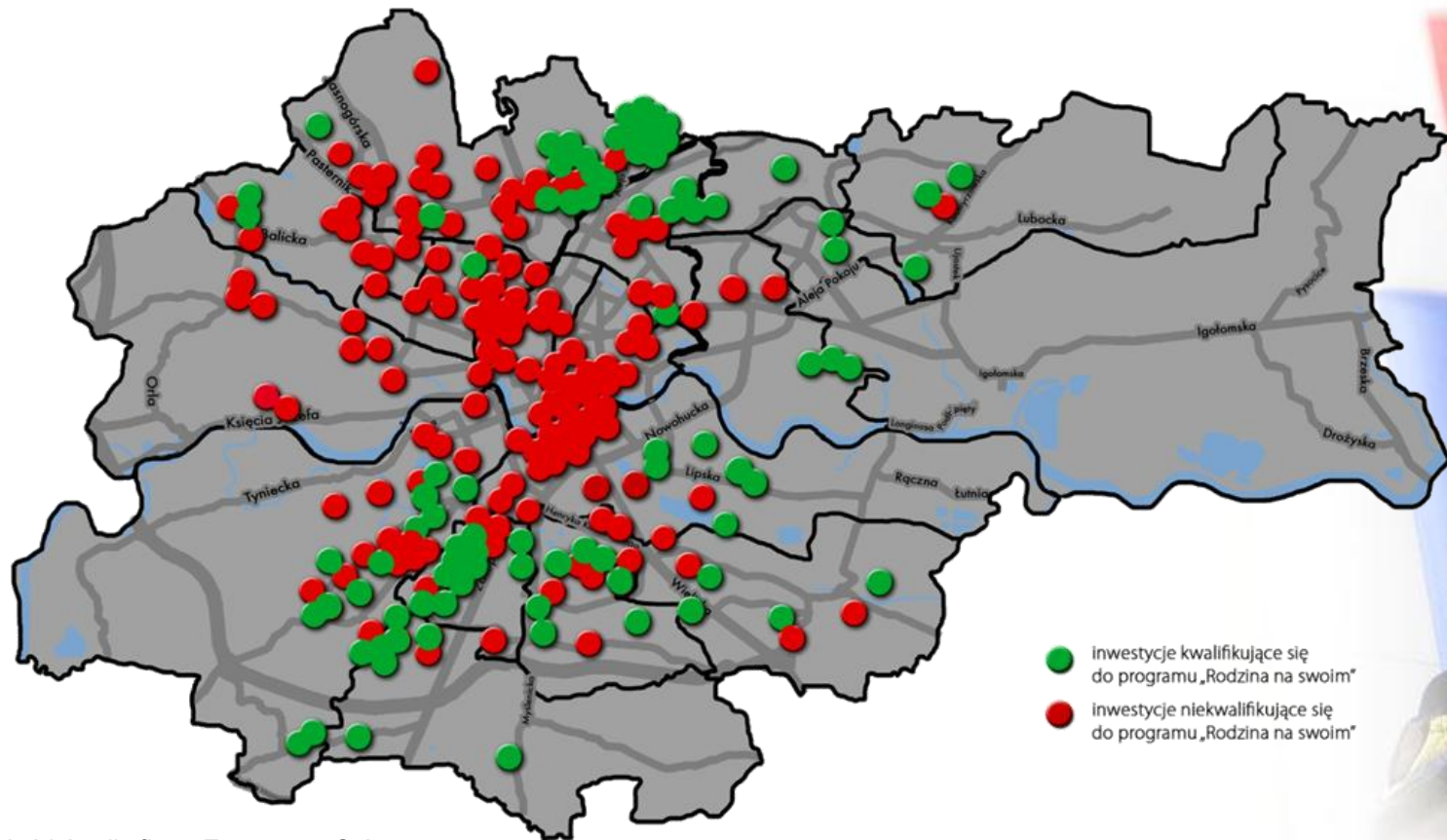
średnia cena mkw.



Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

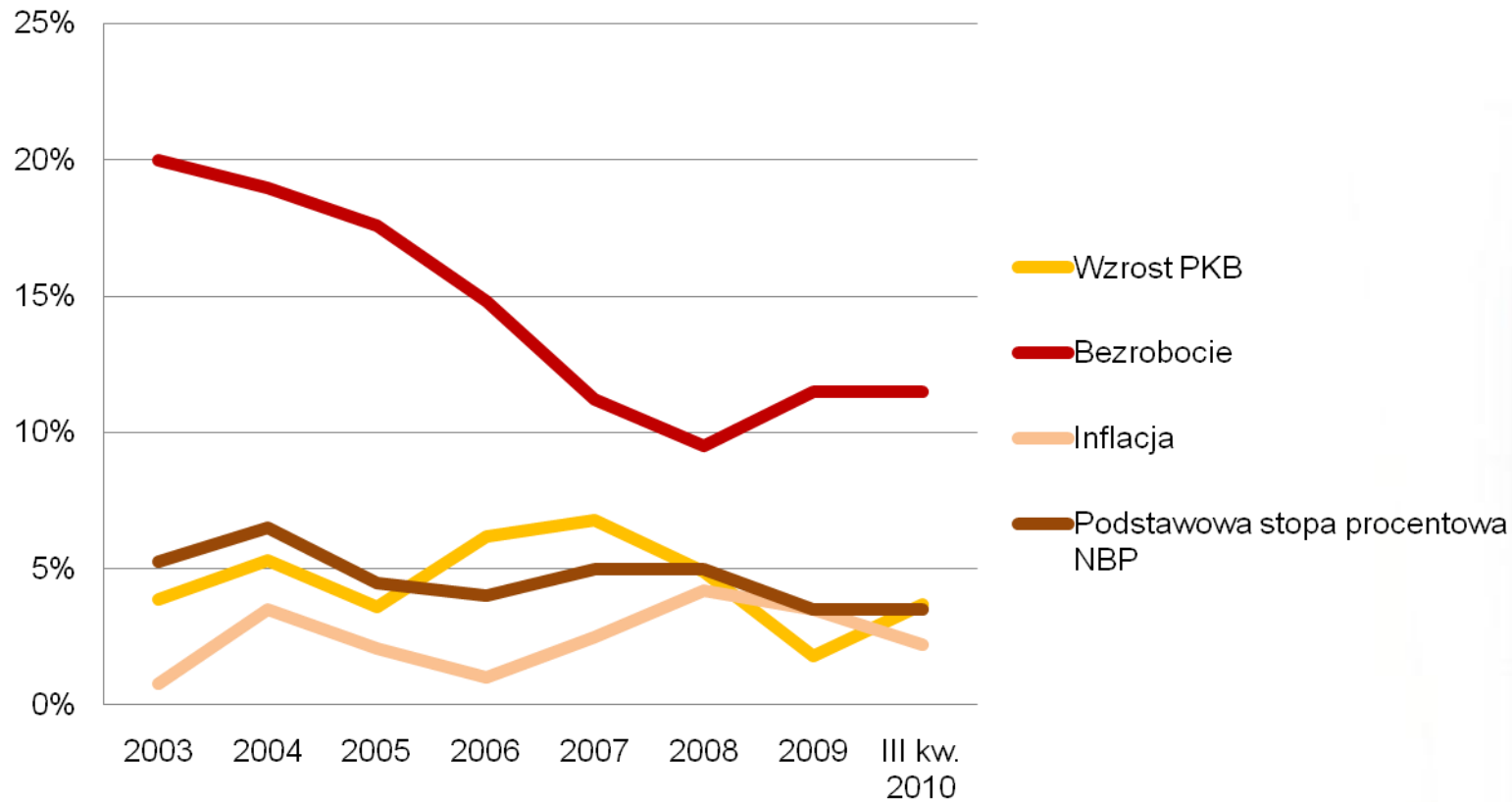
Aktualna sytuacja na rynku mieszkaniowym. Prognozy na 2011 r.

Inwestycje deweloperskie kwalifikujące się do programu „Rodzina na swoim” w Krakowie, III kw. 2010 r.



Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerston S.A.

Sytuacja makroekonomiczna Polski



Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A.

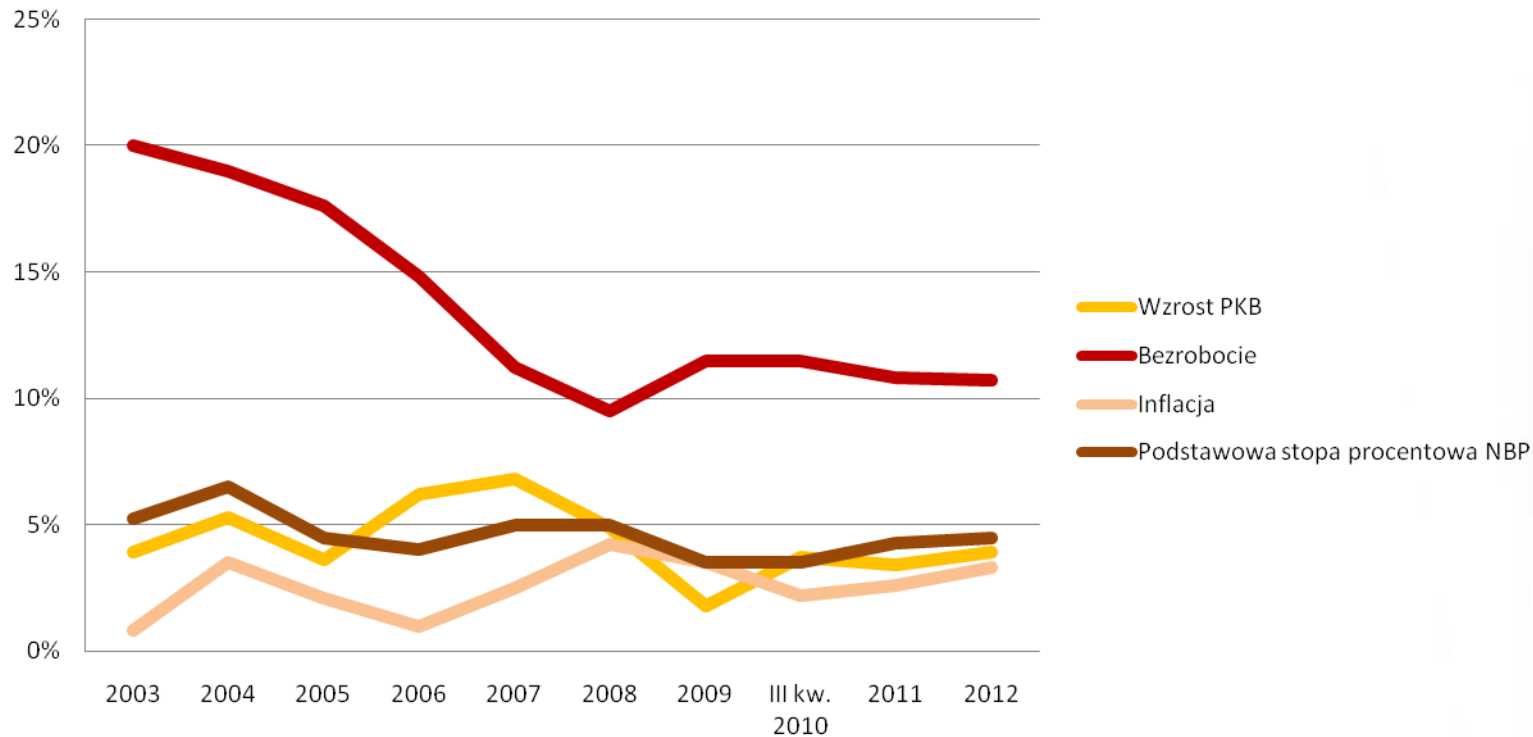
Prognoza – wariant najbardziej prawdopodobny

Założenia:

- ➔ koniunktura w gospodarce będzie nieznacznie się poprawiać
- ➔ w przyszłym roku można spodziewać się wzrostu stóp procentowych
- ➔ aktualizacja rekomendacji S, zapisy rekomendacji T, podwyżka stóp procentowych oraz zapowiadane zmiany w „Rodzinie na swoim” będą w przyszłym roku niekorzystnie wpływać na kontynuację ożywienia na rynku kredytowym

Aktualna sytuacja na rynku mieszkaniowym. Prognozy na 2011 r.

Prognoza – wariant najbardziej prawdopodobny



Źródło: Dział Badań i Analiz firmy Emmerson S.A

Prognoza – wariant najbardziej prawdopodobny

W konsekwencji:

- ➔ tempo sprzedaży mieszkań utrzymuje się na relatywnie stałym poziomie
- ➔ podaż wzrasta dynamiczniej od popytu, co przekłada się na rosnącą presję cenową
- ➔ nowe inwestycje powstają przede wszystkim na obrzeżach miasta i oferują niski standard, za to dostarczają na rynek najbardziej poszukiwane typy mieszkań o niewielkiej powierzchni i funkcjonalnych rozkładach

Prognoza – wariant najbardziej prawdopodobny

W konsekwencji:

- ➔ deweloperzy w odpowiedzi na zapotrzebowanie będą zwiększali produkcję tanich, funkcjonalnych mieszkań
- ➔ klienci będą mieli duży wybór, coraz większą uwagę będą zwracali na pozacenowe aspekty
- ➔ duża konkurencja przy ograniczonym popycie sprawi, iż średnia cena pozostanie w trendzie spadkowym





Prognoza – wariant najbardziej prawdopodobny

Uwzględniając czynniki o charakterze ogólnopolskim i obecną sytuację na krakowskim rynku pierwotnym, możemy stwierdzić, że najbardziej prawdopodobnym kierunkiem jego rozwoju w 2011 r. wydaje się:

- ➔ „wzrost oferty w połączeniu z osłabiającym się popytem i w konsekwencji kontynuacja trendu spadkowego średniej ceny”

Prognoza – wariant najbardziej prawdopodobny

W konsekwencji na rynku mieszkaniowym Krakowa:

	Oferta mieszkań na rynku (podaż)	Oferta mieszkań gotowych	Popyt	Średnia cena mieszkań
IV kw. 2010 r.				
2011 r.	