

Deweloperzy będą chcieli podwyższać ceny, ... ale nieznacznie

Analiza: Ceny na rynku deweloperskim w 2011 roku

Luty 2011



CEE Property Group Sp. z o.o.
Ul. Domaniewska 42
02-672 Warszawa
POLSKA

Tel. +48 22 450 26 00
Fax. +48 22 450 26 01
E-mail: biuro@CEEproperty.pl
www.CEEproperty.pl

Rentowność projektów deweloperskich

Czy czekają nas podwyżki cen mieszkań? Polityka deweloperów w tym zakresie w br. roku zmierza w kierunku delikatnego podnoszenia ceny metra kwadratowego lokali oddawanych do użytku. Trudno jednak w tej chwili przesądzać o skali podwyżek i o zasięgu zmian. Wpływ mieć będzie kilka czynników. Zmiany cen będą zależeć od segmentu rynku.

Ceny pod presją kosztów

W ocenie CEE Property Group cena metra kwadratowego nowych mieszkań - jak pokazał początek roku - będzie rosła w najbliższych miesiącach z powodu wyższych kosztów ponoszonych przez deweloperów. Chodzi przede wszystkim o koszty materiałów i usług budowlanych firm wykonawczych. Ceny części materiałów budowlanych w ostatnich 6 miesiącach poszły w górę o 10-15 proc. Dodatkowo, od połowy br. roku, po otwarciu rynków pracy w Niemczech i Austrii, spodziewamy się wzrostu kosztów siły roboczej. Będzie on wynikiem emigracji zarobkowej, która ograniczy podaż pracowników budowlanych na rynku krajowym i zmusi wiele firm do podwyżek płac.

Kupujący dyktują warunki

Poza rosnącymi kosztami deweloperzy kalkulując ceny wyjątkowo wnikliwie przyglądają się zachowaniom kupujących. Ten rok, naszym zdaniem, jest okresem szczególnie wysokiej wrażliwości cen na popyt.

Stronę popytową na rynku pierwotnym zdominowały rodziny, kupujące swoje pierwsze mieszkanie, ubywa ważnych w ubiegłych latach, klientów nabywających lokale w celach spekulacyjnych lub na wynajem.

Pierwszorzędną determinantą wyboru nieruchomości dla największej grupy kupujących jest ich zdolność kredytowa, w tym roku ograniczona regułami rekomendacji "T"), a także możliwość skorzystania z rządowego programu "Rodzina na Swoim" (RnS). O decyzjach zakupowych nabywców, w mniejszym stopniu niż miało to miejsce do tej pory, przesądza powierzchnia lokalu i koszt metra kwadratowego a na plan pierwszy

wysuwa się całkowity koszt nieruchomości, ograniczony wysokością kredytu, która w tym roku średnio wynosi 230 tys. zł. W rezultacie, spodziewamy się, że:

- w segmencie mieszkań popularnych popyt rósł najbardziej będzie na lokale kompaktowe (1,2,3-pokojowe o powierzchni do 55 m kw w cenie maksymalnej do 300 tys. zł) i tu szacujemy możliwe podwyżki cen przez deweloperów o 10 do 15 proc. w porównaniu z rokiem minionym,
- w segmencie mieszkań popularnych - klasycznych (o powierzchni do 85 m kw i cenie do 650 tys. zł) przewidujemy stabilizację lub lekki spadek cen ze względu na wysoką podaż tego rodzaju nieruchomości z lat ubiegłych,
- na rynku mieszkań dużych i apartamentów naszym zdaniem popyt pozostaje bez zmian, a więc nadal jest niewielki, w rezultacie należy się tu liczyć z głęboką przeceną wartości lokali i daleko idącymi upustami.

VAT, grunty, oferta gotowych mieszkań

Wśród czynników wpływających w tym roku na ceny nowych mieszkań za neutralną uważamy: podwyżkę podatku VAT na sprzedaż nowych lokali z 7 do 8 proc. Naszym zdaniem zmiana ta jest minimalna i nie wpływa na wzrost ceny metra kwadratowego. Negatywny marketingowy efekt tej podwyżki deweloperzy neutralizują podając ceny brutto.

Spodziewamy się, że pewien wpływ na wysokość cen mają drożące grunty. W ocenie CEE Property Group tegoroczna zmiana może sięgać w niektórych przypadkach (dobre lokalizacje) 5 - 10 proc. Pamiętać jednak trzeba, że jest to jedynie powolne odrabianie przez rynek strat z lat 2008-2009, kiedy doszło do poważnej przeceny działek budowlanych, średnio nawet o 30 proc.

Wpływu droższych gruntów na finalną cenę nieruchomości spodziewać się możemy tylko w przypadkach, kiedy deweloper realizuje projekt na nowo zakupionym gruncie. Natomiast inwestycja na własnej działce pozostanie niewrażliwa na rynkowy wzrost cen gruntów.

W naszej ocenie niewielki wpływ na spadek cen mieszkań mieć będzie stopniowe obniżanie (skala zależy od miasta) poziomu limitowanej ceny metra kwadratowego w ramach programu "RnS". Jego pułap wymusi na deweloperach dostosowanie się ze

swoimi cennikami. Dotyczyć to jednak tylko pewnej części rynku (nabywców kwalifikujących się do programu), a nie jego całości.

Uważamy, że pewien wpływ na ceny u deweloperów cały czas ma polityka marketingowa banków. Przede wszystkim liczbą, atrakcyjność i częstotliwość promocji kredytów mieszkaniowych. Reperkusje cenowe tego zjawiska są trudne do oszacowania.

Nowe vs. używane mieszkania

W tym roku liderem cenowym pozostanie pierwotny rynek mieszkaniowy. Ceny używanych mieszkań w tym roku pozostają niższe od nowo oddawanych. Trend ten jest kontynuacją zjawiska z trzech minionych lat.

Nie przewidujemy by uległ on odwróceniu. Nie ma bowiem ku temu racjonalnych powodów. Wiarygodność i rzetelność deweloperów jest już na tyle wysoka, że nie odstrasza nabywców od projektów finansowanych z ich pieniędzy. A to strach przed niepewną "dziurą w ziemi" był przed laty czynnikiem napędzającym ceny i obroty na wtórnym rynku mieszkaniowym.

Niższe ceny nieruchomości z drugiej ręki z pewnością są pozytywnym sygnałem dla kupujących dysponujących mniejszymi środkami, poszukujących tańszych mniejszych mieszkań typu kompaktowego, który podaż na rynku jest bardzo wysoka.

Sytuacja makroekonomiczna a ceny

Założenia budżetowe na 2011 rok przewidują, że w tym roku polski PKB wzrośnie o 3,5 proc., wobec 3,3 proc. szacowanej jego dynamiki w 2010 roku. Rząd zakłada też, że przy 2,3 proc. inflacji płace realne wzrosną o 1,4 proc., a bezrobocie ponownie spadnie poniżej 10 proc. Wskaźniki te są zatem znacznie lepsze niż w minionym 2010 roku, co powinno korzystnie wpływać na kształtowanie się popytu konsumpcyjnego, w tym także na mieszkania. A zatem, dobra koniunktura i rosnący popyt z pewnością mają wpływ na ceny.

Tabela. Czynniki wpływające na wzrost cen mieszkań w 2011 roku

Wpływ	ujemny	neutralny	słaby	silny
Sytuacja makroekonomiczna			x	
Popyt				x
Wzrost kosztów				x
Program RnS	x			
Podwyżka VAT		x		
Ceny gruntów		x		
Sytuacja na rynku wtórnym			x	
Niesprzedana oferta z ubiegłych lat			x	

Źródło: Opracowanie własne CEE Property Group

Dane do przygotowania analizy oraz zawarte w niej informacje zebrane zostały przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Publikowane wnioski oraz interpretacje danych są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. CEE Property Group zastrzega, że nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za decyzje inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego dokumentu, w szczególności za szkody wynikające z podejmowanych na podstawie raportu decyzji.

Informacje o CEE Property Group

www.CEEproperty.pl

CEE Property Group jest firmą doradczo-inwestycyjną w zakresie realizacji i komercjalizacji inwestycji nieruchomościowych w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej. Zespół CEE Property Group tworzą specjaliści z sektora budownictwa, wyceny nieruchomości oraz wybitni ekonomiści i bankowcy z wieloletnim stażem w obszarach marketingu, sprzedaży i planowania inwestycji.

CEE Property Group współpracuje z polskimi i zagranicznymi firmami deweloperskim, inwestorami, funduszami private equity i instytucjami publicznymi w obszarze komercjalizacji inwestycji, prac analityczno-doradczych oraz fuzji i przejęć.

Firma CEE Property Group przygotowuje regularnie raporty analityczne dotyczące wybranych rynków lokalnych, strategii marketingowych i sprzedażowych, nieruchomości rekreacyjnych w kurortach wakacyjnych oraz raporty na temat rynku najmu.

Kontakt

Dział Analiz

CEE Property Group Sp. z o.o.

Ul. Domaniewska 42, 02-672 Warszawa

tel. (22) 450 26 00

e-mail: biuro@CEEproperty.pl