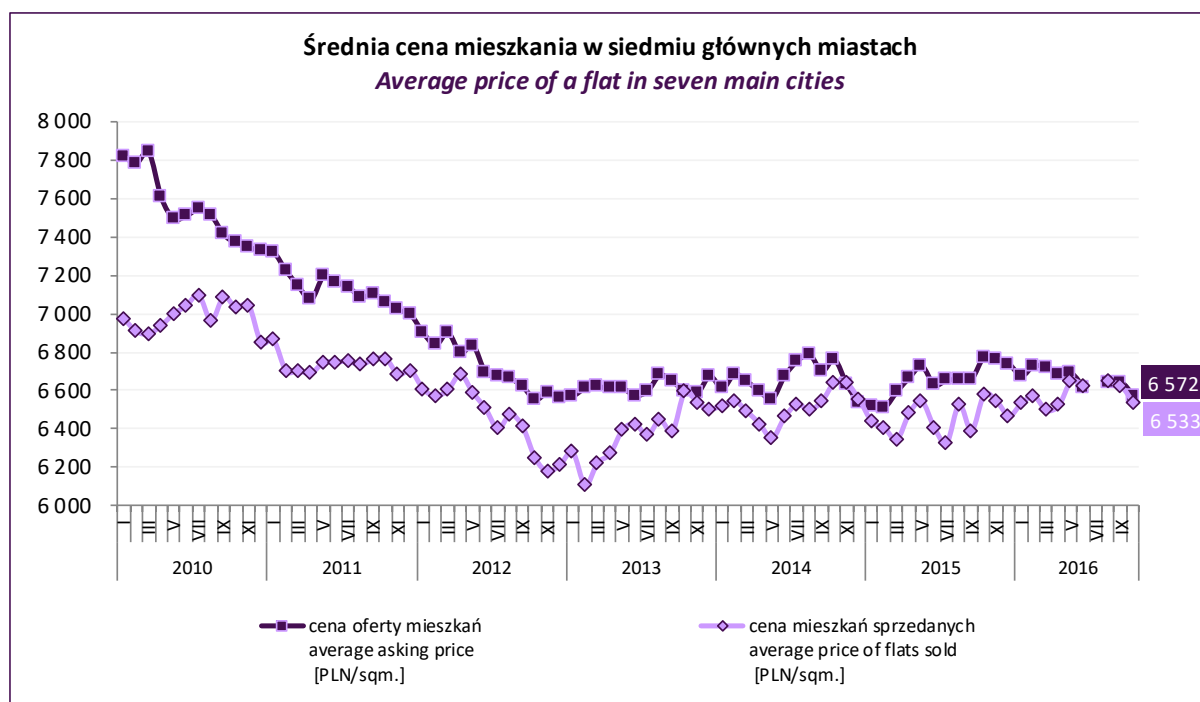


RYNEK MIESZKANIOWY – PAŹDZIERNIK 2016

Kolejny miesiąc z rzędu na rynku pierwotnym odnotowano wysoką sprzedaż mieszkań oraz dużą aktywność deweloperów, skutkującą szeroką i atrakcyjną ofertą mieszkań deweloperskich. Rada Polityki Pieniężnej od ponad półtora roku utrzymuje stopy procentowe na tym samym, historycznie najniższym, poziomie (1,50%), co przekłada się na rekordowo niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych oraz powoduje, że mało atrakcyjne są lokaty bankowe. Niewątpliwie, jest to główny czynnik determinujący wysoki popyt na nowe mieszkania. Jednocześnie, obserwuje się wzrost udziału klientów kupujących mieszkania za gotówkę w ogóle nabywców mieszkań.

Wyniki sprzedażowe w ciągu ostatnich miesięcy jeszcze bardziej zachęcają do rozpoczynania kolejnych inwestycji, a skala nowych projektów mieszkalnych wprowadzanych do oferty w dalszym ciągu jest imponująca.



Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaofert.pl

W ostatnim miesiącu odnotowano spadek średniej ceny mieszkań oferowanych na rynku, a także spadek średniej ceny mieszkań sprzedanych, która od kilku miesięcy podlega wahaniom. Na koniec października 2016 roku średnia cena mieszkań w ofercie 7 największych miast ukształtowała się na poziomie 6 572 PLN/mkw., podczas gdy średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła w tym czasie 6 533 PLN/mkw.

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach w ostatnich dwóch miesiącach wyglądała następująco:

Miasto	Średnia cena mieszkań oferowanych		Średnia cena mieszkań sprzedanych		Cena mieszkań sprzedanych/ cena mieszkań oferowanych	
	wrzesień 2016	październik 2016	wrzesień 2016	październik 2016	wrzesień 2016	październik 2016
Katowice	4 920	4 924	4 808	4 852	-2,3%	-1,5%
Kraków	6 392	6 474	6 385	6 342	-0,1%	-2,0%
Łódź	4 768	4 780	4 778	4 788	0,2%	0,2%
Poznań	6 401	6 384	6 422	6 471	0,3%	1,4%
Gdańsk	6 530	6 462	5 757	5 781	-11,8%	-10,5%
Warszawa	7 709	7 695	7 633	7 627	-1,0%	-0,9%
Wrocław	6 174	6 064	6 163	6 154	-0,2%	1,5%
aglomeracja warszawska	7 478	7 433	7 435	7 363	-0,6%	-0,9%
aglomeracja trójmiejska	6 218	6 118	5 636	5 698	-9,4%	-6,9%
aglomeracja śląska	4 877	4 874	4 846	4 876	-0,6%	0,0%
średnia dla 7 aglomeracji	6 643	6 572	6 622	6 533	-0,3%	-0,6%

Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaofert.pl

W minionym miesiącu spośród wszystkich analizowanych miast, jedynie we Wrocławiu, Poznaniu i Łodzi średnia cena mieszkań sprzedanych była wyższa niż średnia cena mieszkań pozostających w ofercie. Różnice te są jednak niewielkie (od 0,2% do 1,5%).

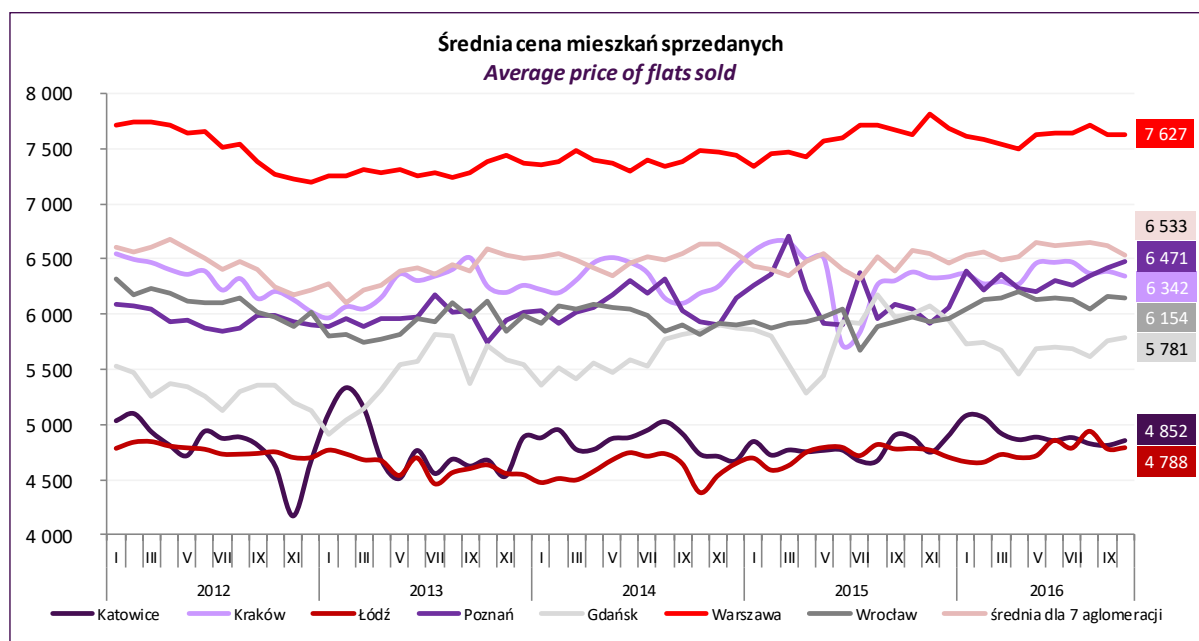
We wszystkich pozostałych miastach średnia cena oferty przewyższała średnią cenę sprzedaży. Największe dysproporcje odnotowano w Gdańsku (-10,5%), a najmniejsze w Warszawie (-0,9%). Różnica dla 7 aglomeracji wyniosła -0,6%.

Biorąc pod uwagę aglomeracje, większe różnice odnotowano w aglomeracji trójmiejskiej, tj. -6,9%, mniejsze natomiast w aglomeracji warszawskiej (- 0,9%) i trójmiejskiej (0,0%).

W większości największych miast w Polsce, średnie ceny mieszkań znajdujących się w ofercie deweloperów na koniec października 2016 roku zmalały względem września 2016 roku. W trzech miastach zaobserwowano niewielki wzrost cen. Największy wzrost średniej ceny oferty odnotowano w Krakowie (1,3%), a następnie w Łodzi (0,3%) i Katowicach (0,1%). Największy spadek średniej ceny oferty odnotowano we Wrocławiu (-1,8%) i Gdańsku (-1,0%). Ogółem dla 7 miast zaobserwowano spadek średniej ceny oferty na poziomie -1,1%.

W przypadku średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowuje się odwrotną tendencję, w większości analizowanych miast średnie ceny wzrosły. W przypadku każdego z miast, wzrost ten był niewielki i nie przekraczał 1,0%. Największy wzrost odnotowano w Katowicach (0,9%) oraz w Poznaniu (0,8%). Największy spadek średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowano w Krakowie (-0,7%). Dla wszystkich aglomeracji ogółem odnotowano spadek na poziomie -1,3%.

Na poniższym wykresie zaprezentowano poziom średnich cen mieszkań sprzedanych w siedmiu głównych miastach Polski. Warszawa w dalszym ciągu wyróżnia się na tle pozostałych miast, bowiem tylko w stolicy średnia cena mieszkań sprzedanych była powyżej średniej ceny mieszkań sprzedanych obliczonej dla 7 głównych aglomeracji. W październiku 2016 roku średnia cena mieszkań sprzedanych w stolicy nieznacznie spadła w porównaniu do cen zaobserwowanych w III kwartale 2016 roku i wyniosła 7 627 PLN/mkw.



Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaofert.pl

Drugim miastem w rankingu jest Poznań, w którym średnia cena mieszkań sprzedanych w październiku 2016 roku ukształtowała się na poziomie 6 471 PLN/mkw. W Krakowie średnia wyniosła 6 342 PLN/mkw.,

we Wrocławiu 6 154 PLN/mkw., natomiast w Gdańsku 5 781 PLN/mkw. Średnio najtaniej w przeciągu ostatnich miesięcy można było nabyć mieszkania w Łodzi (4 788 PLN/mkw.) i w Katowicach (4 852 PLN/mkw.). Średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła 6 533 PLN/mkw.

KILKA SŁÓW O...

PROGRAMIE „MIESZKANIE PLUS”

Rządowy program „Mieszkanie Plus” to następca programu „Mieszkanie dla Młodych”, którego funkcjonowanie ma zakończyć się wraz z końcem 2018 roku. Jednym z założeń nowego programu jest budowa tanich mieszkań na wynajem z możliwością dojścia do własności. Program ma za zadanie poprawić sytuację młodych polskich rodzin, dla których uzyskanie mieszkania o odpowiednim standardzie będzie stanowiło podstawę do podjęcia decyzji o posiadaniu większej liczby dzieci.

Oferta będzie kierowana do grupy osób o średnich dochodach, która jest zbyt zamożna na skorzystanie z mieszkań czynszowych i jednocześnie nie może pozwolić sobie na skorzystanie z oferty deweloperskiej. Poza dochodami, o miejscu w kolejce do programu decydować będzie sytuacja rodzinna, w tym m.in. liczba dzieci – preferowane będą bowiem rodziny wielodzietne, a także dotychczasowe warunki mieszkaniowe. Z programu nie będą mogli skorzystać osoby, którzy mają lub mieli już mieszkanie.

Trzema filarami programu „Mieszkanie Plus” będą: mieszkania budowane na gruntach Skarbu Państwa, wsparcie dla budownictwa społecznego i zachęta do oszczędzania na cele mieszkaniowe. Najważniejszym filarem nowego programu będzie utworzenie Narodowego Funduszu Mieszkaniowego, do którego trafią grunty Jednostek Samorządu Terytorialnego, Skarbu Państwa i spółek z jego udziałem, a także grunty inwestorów prywatnych. Inwestycje mają być realizowane na zasadach rynkowych, bez angażowania pieniędzy podatników.

Drugim istotnym elementem nowego programu będzie zwiększenie rządowego wsparcia dla społecznego budownictwa czynszowego. Samorządy będą mogły wnioskować o bezzwrotne dofinansowanie w wysokości 35-55% kosztów budowy mieszkań komunalnych. Ponadto, samorządy, spółki gminne i towarzystwa budownictwa społecznego będą mogły ubiegać się o preferencyjne kredyty w Banku Gospodarstwa Krajowego na budowę społecznych mieszkań czynszowych. Założenia programu „Mieszkanie Plus” przewidują także dotacje dla gmin (20% kosztów inwestycji), które wraz z inwestorami będą budować mieszkania o niskim czynszu przeznaczone dla określonej grupy osób.

Trzeci filar programu to tak zwane Indywidualne Konta Mieszkaniowe, które umożliwią oszczędzanie na własną nieruchomość. Na kontach mieszkaniowych będzie trzeba oszczędzać minimalnie przez 5 lat, a zgromadzone pieniądze będzie można wydać na dowolny cel mieszkaniowy. Dodatkowo do dołożonych

środków Rząd będzie dokładał specjalną premię. Za każde uzbierane 6 tysięcy złotych, oszczędzający uzyska bowiem premię w wysokości nie wyższej niż 900 zł rocznie. Ponadto, osoby oszczędzające poprzez program „Mieszkanie Plus” będą mogły dodatkowo skorzystać z tanich kredytów.

Zgodnie z założeniami, mieszkania objęte programem „Mieszkanie Plus” będą realizowane przy wykorzystaniu innowacyjnych technologii, które zapewnią niski koszt budowy przy zachowaniu odpowiedniej jakości technicznej budynków w dłuższym okresie eksploatacji. Na koszt najmu mieszkania wpływ będzie mieć przede wszystkim lokalizacja oraz forma umowy najmu – najem lub najem z docelową własnością. Czynsz ma się kształtować w przedziale 10-20 zł/m², a w przypadku wynajmu z możliwością dojścia do własności, czynsz ten będzie wyższy o blisko 20%. Osoba, która będzie wynajmować takie mieszkanie, w ciągu 20 – 30 lat będzie miała możliwość wykupienia go na preferencyjnych warunkach.

Zapisy na program „Mieszkanie Plus” mają się rozpocząć już w przyszłym roku. W roku 2018 mają rozpocząć się pierwsze inwestycje w ramach programu. Pierwsi lokatorzy zaś dostaną klucze już w połowie 2019 roku.

Kontakt:

Tomasz Kołodziejczyk

tomasz.kolodziejczyk@rednetproperty.com

tel. 510 203 271