

RYNEK MIESZKANIOWY LUTY 2017

redNet Property Group sp. z o.o.

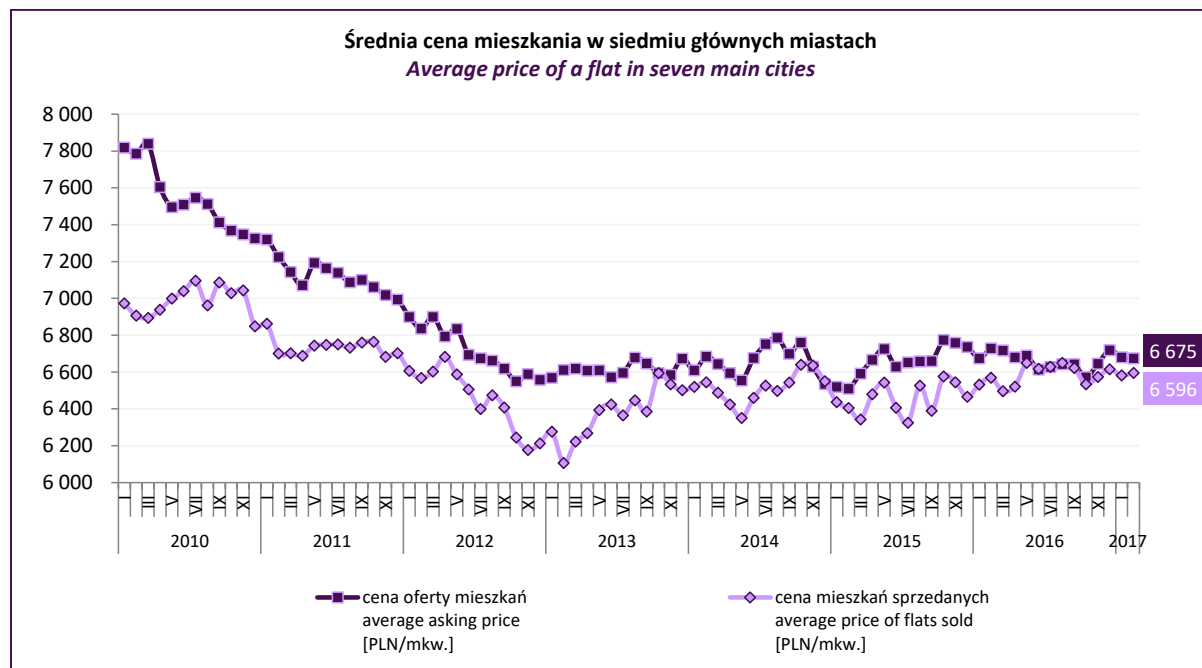
ul. Flisa 4 bud. B Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00, faks: +48 22 318 72 10
raporty@rednetproperty.com
www.raporty.rednetproperty.com

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy
XIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000043992
NIP: 632-17-99-435
Kapitał zakładowy: 39 000 PLN
Prezes Zarządu: Robert Chojnacki
Wiceprezes: Michał Kosyrz

RYNEK MIESZKANIOWY – LUTY 2017

Mieszkania z rynku pierwotnego cieszą się bardzo dużą popularnością, rzutuje to na rosnącą liczę ofert nowych lokali proponowaną przez deweloperów. Czynnikiem sprzyjającym inwestowaniu w nieruchomości są wciąż niskie wartości stóp procentowych utrzymywane przez Radę Polityki Pieniężnej (stopa referencyjna pozostanie w wysokości 1,50 %, stopa lombardowa 2,50 %, stopa depozytowa 0,50 %, a stopa redyskonta weksli 1,75 %). Taki poziom stóp zapewnia jednocześnie niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych oraz nieznaczny wzrost cen towarów. Sytuacja ta sprzyja rynkowi nieruchomości pozytywnie wpływając na liczbę zawieranych transakcji.

Stabilna sytuacja ekonomiczna oraz dobra koniunktura powoduje ciągłe wnoszenie nowych inwestycji mieszkaniowych.



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

Ostatni kwartał charakteryzuje się bardzo wyrównanym poziomem cen, zarówno mieszkań oferowanych jak i sprzedanych – jest to korzystna sytuacja zarówno dla deweloperów jak i dla nabywców. Luty zaowocował bardzo nieznacznym spadkiem średniej ceny ofertowej PLN/mkw. mieszkań (obecny poziom cen wynosi 6675 PLN/mkw. w stosunku do 6680 PLN/mkw. w styczniu) oraz wzrostem średniej ceny PLN/mkw. transakcyjnej (obecny poziom cen wynosi 6596 PLN/mkw. w stosunku do 6582 PLN/mkw. w styczniu). Przewiduje się, że zmiany te mogą być następstwem nadchodzącego wiosennego ożywienia na rynku nieruchomości.

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	
	styczeń 2017	luty 2017	styczeń 2017	luty 2017	styczeń 2017	luty 2017
Katowice	5014	4920	5016	4837	0,04%	1,72%
Kraków	6524	6525	6240	6290	-4,4%	3,74%
Łódź	4866	4850	4779	4737	-1,8%	2,39%
Poznań	6406	6423	6440	6317	0,5%	1,68%
Gdańsk	6490	6453	6110	6127	-5,9%	5,32%
Warszawa	7676	7632	7608	7574	-0,9%	0,77%
Wrocław	6123	6136	6122	6099	-0,02%	0,61%
aglomeracja warszawska	7438	7408	7462	7447	0,3%	-0,52%
aglomeracja trójmiejska	6305	6327	5831	6085	-7,5%	3,98%
aglomeracja śląska	4745	4624	5091	4886	7,3%	-5,36%
średnia dla 7 aglomeracji	6680	6675	6 582	6596	-1,5%	1,20%

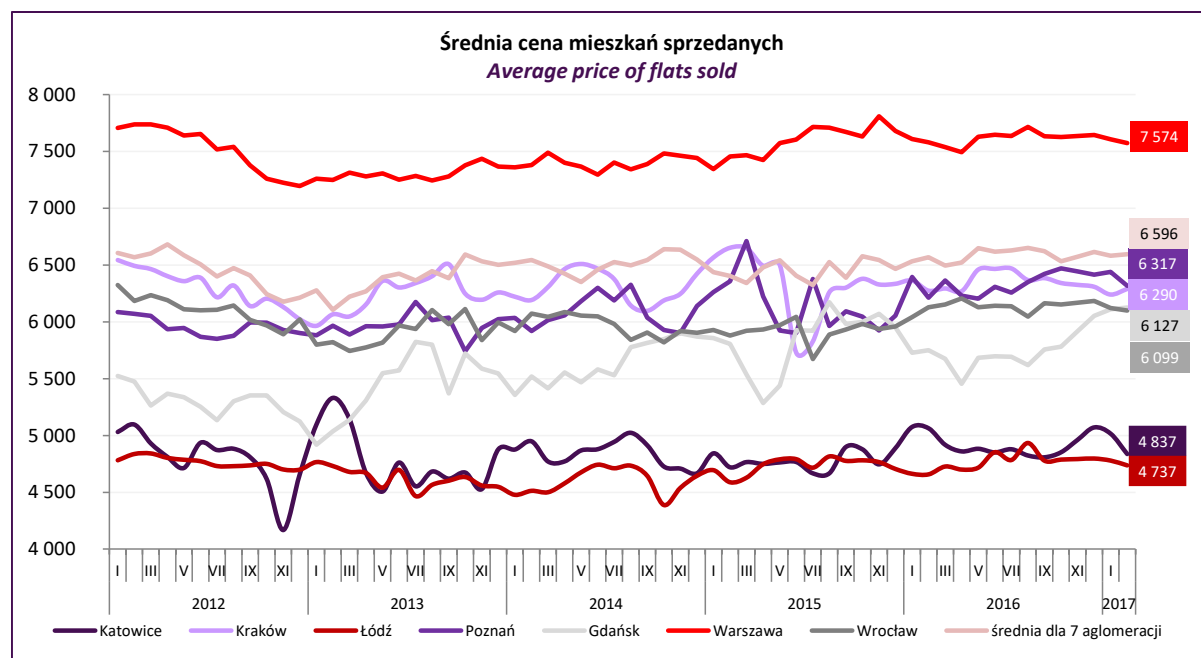
Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaoferet.pl

W ostatnim miesiącu zauważalna jest na runku nieruchomości mieszkaniowych rzadka tendencja – przewyższenie cen ofertowych nad cenami transakcyjnymi. Zjawisko to charakterystyczne jest dla przedwiośnia kiedy następuje ożywienie na rynku nieruchomości. Rynek nieruchomości charakteryzuje się małą elastycznością oraz opóźnieniem w stosunku do rynku finansowego. Tego typu zmiany poziomu cen są elementem rocznego cyklu koniunkturalnego badanego rynku.

Wysokość dodatniej różnicy procentowej pomiędzy ceną ofertową a ceną sprzedaży świadczy m. in. o ożywieniu na danym rynku. Duże wahania są szczególnie charakterystyczne dla rynków mniejszych – na ich obszarze cykle koniunkturalne (na nie składa się ilość oferowanych mieszkań i ich ceny oraz ilość faktycznie zawieranych umów sprzedaży i ich ceny) posiadają większą amplitudę (poszczególne okresy w ciągu roku są bardziej zróżnicowane). Na rynkach największych i najbardziej stabilnych cykle koniunkturalne są słabsze – Warszawa.

Średnia cena ofertowa dla wszystkich analizowanych aglomeracji spadła o 0,08 %. Największy spadek odnotowano w Katowicach – 1,87 %. Następne w kolejności były: Warszawa – 0,58 %, Gdańsk – 0,57 % oraz Łódź – 0,32 %. Średnia cena oferowanych mieszkań wzrosła na terenie Krakowa – 0,01 %, Wrocławia – 0,21 % i Poznania – 0,26 %, a najwyższy wzrost odnotowano w Szczecinie – 2,39 %.

Średnia cena sprzedaży mieszkań w analizowanych miastach również podlegała nieznacznym fluktuacjom. Największy spadek średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowano w Katowicach – 3,57 % oraz w Poznaniu – 1,91 %. Największym wzrostem charakteryzowały się Gdańsk – 0,28 % oraz Kraków – 0,79 %. Dla wszystkich aglomeracji ogółem odnotowano wzrost na poziomie 0,22 %.



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

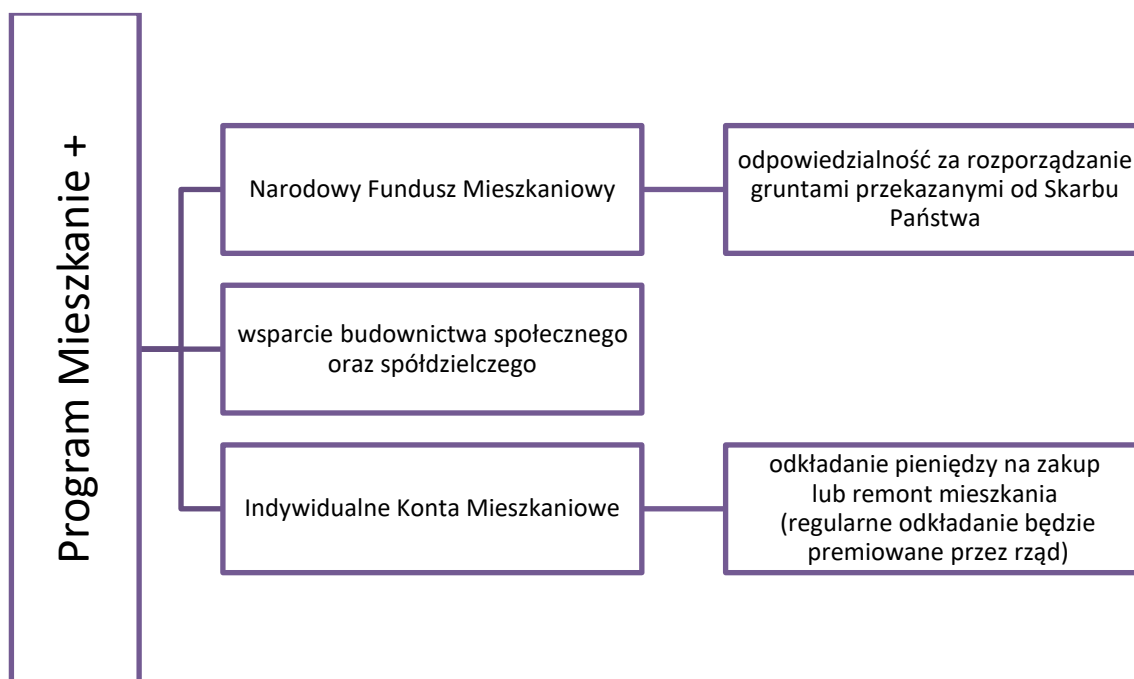
Wykres przedstawia poziomy średnich cen mieszkań sprzedanych w siedmiu głównych miastach Polski w latach 2012-2017. Zauważalne są 3 poziomy cenowe: Warszawa – o cenach niezmiennie najwyższych (w lutym średnia cena sprzedaży wynosiła 7 574 PLN/mkw.); Kraków, Poznań, Wrocław i Gdańsk – o cenach na średnim poziomie podlegających znacznym fluktuacjom cen (w lutym średnia cena sprzedaży zawierała się w przedziale 6 099 - 6 596 PLN/mkw.); Katowice oraz Łódź – o cenach najniższych (w lutym średnia cena sprzedaży zawierała się w przedziale 4 737 - 4 837 PLN/mkw.).

KILKA SŁÓW O...

PROGRAMIE MIESZKANIE PLUS

Program Mieszkanie Plus będzie następcą kończącego się obecnie programu rządowego Mieszkanie dla Młodych (MdM). Najistotniejszą różnicą między Mieszkanie+ i MdM będzie grupa docelowa, która będzie mogła ubiegać się o pomoc finansową. Nowy program będzie skierowany do znacznie większej liczby osób – zapowiada się m. in. brak ograniczeń wiekowych. Preferowane mają być rodziny wielodzietne. Rząd zastrzega, że z pomocy państwa będą mogły skorzystać osoby, których zarobki nie pozwalają na uzyskania lokalu z gminy i jednocześnie nie pozwalają na zakup własnego mieszkania. Analizy ze strony <http://mieszkanieplus.org.pl/> wskazują, że opisany stan majątkowy obejmuje 40% społeczeństwa – należy podkreślić, że nie zostały przedstawione metody badań oraz przyjęte założenia co podważa wiarygodność oszacowania.

Program ma się opierać na trzech filarach przedstawionych na poniższym schemacie.



Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie mieszkanieplus.org.pl

Realizacja programu Mieszkanie+ ma być możliwa dzięki wznoszeniu tanich mieszkań – cel ten ma być osiągnięty poprzez budownictwo spółdzielcze oraz społeczne. Zapowiadane koszty budowy lokalu mają oscylować wokół 2-3 tys. PLN za mkw. (należy zwrócić uwagę, że teoretycznie kwota ta obejmuje udział w kosztach wzniesienia oraz wykończenia części wspólnych w tym: klatek schodowych, korytarzy, wózkarni oraz zagospodarowania gruntu). Zapowiada się, że tak niska cena będzie możliwa do osiągnięcia poprzez

wznoszenie zabudowy jedynie na gruntach państwowych, które będą przekazywane na warunkach preferencyjnych. Należy jednak przedstawić powyższą kwotę zestawioną z danymi *Cena 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania* prowadzonymi przez GUS. Ceny te kształtowały się następująco w 2016 roku:

2016 rok			
I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
4 177	4 063	3 976	4 000

Źródło: <http://stat.gov.pl>; opracowanie: redNet Property Group (dział Consultingu)

Osoby biorące udział w programie będą zobowiązane do płacenia comiesięcznej opłaty na poziomie 10-20 zł/mkw., a po kilku latach będą miały możliwość nabycia tej nieruchomości na warunkach preferencyjnych. Budowa mieszkań ma ruszyć już w 2018 r., czyli zgodnie z przewidywaniami pierwsi lokatorzy mają wprowadzać się do mieszkań z programu Mieszkanie+ w połowie 2019 roku.

Kontakt:

Tomasz Kołodziejczyk

tomasz.kolodziejczyk@rednetproperty.com

tel. 510 203 271