

RYNEK MIESZKANIOWY WARSZAWA IV KWARTAŁ 2018

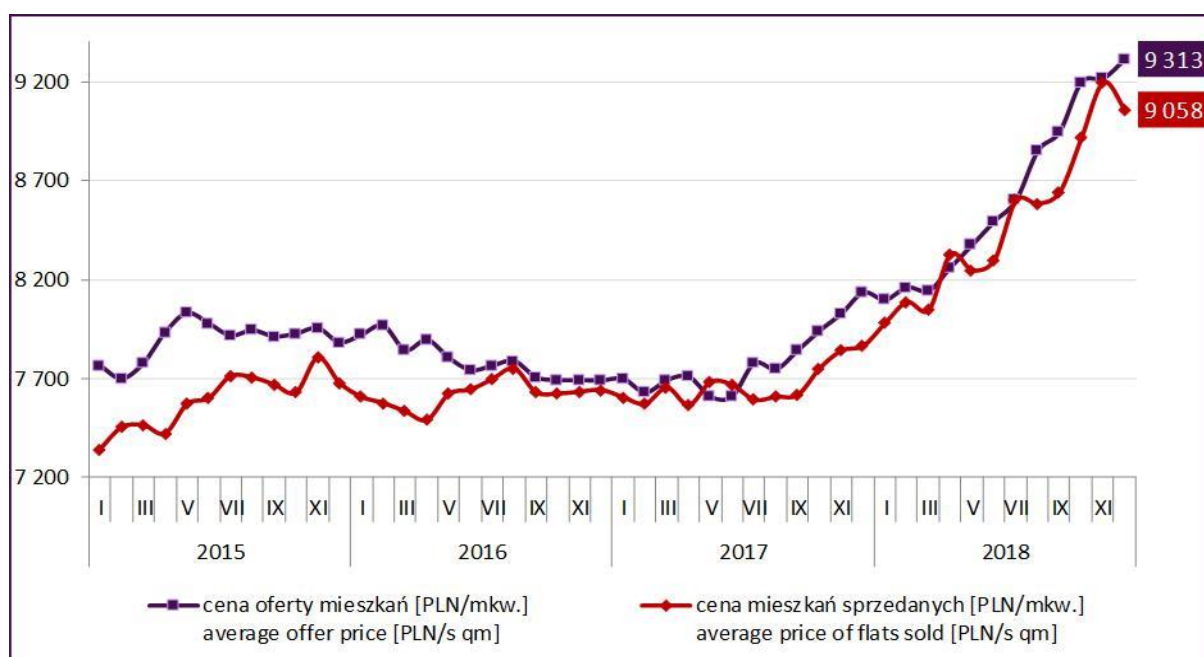
redNet Property Group sp. z o.o.
ul. Flisa 4 bud. B Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00, faks: +48 22 318 72 10
raporty@rednetproperty.com
www.raporty.rednetproperty.com

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 W WARSZAWIE – IV KWARTAŁ 2018

Rynek pierwotny w ostatnich latach charakteryzuje się wysoką sprzedażą mieszkań oraz dużą aktywnością deweloperów. Skutkiem tego jest szeroka i atrakcyjna oferta mieszkań deweloperskich. Istotny jest fakt, iż Rada Polityki Pieniężnej od prawie trzech lat utrzymuje stopy procentowe na tym samym, historycznie najniższym, poziomie (1,50%). Przekłada się to na rekordowo niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych oraz powoduje, że mało atrakcyjne są lokaty bankowe. Bezspornie, jest to główny czynnik determinujący wysoki popyt na nowe mieszkania. Ponadto, obserwuje się wzrost liczby nabywców mieszkań, w szczególności klientów kupujących mieszkania za gotówkę.

Wyniki sprzedażowe w ciągu ostatnich miesięcy zachęcają do budowy kolejnych inwestycji, natomiast skala nowych projektów mieszkalnych wprowadzanych do oferty jest bardzo duża.



Wykres: Średnia cena mkw. mieszkania w Warszawie od 2015 roku; źródło: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie danych tabelaofert.pl

W ostatnim kwartale 2018 roku zaobserwowano wzrost cen mieszkań oferowanych o 2,7% względem poprzedniego kwartału przy równoczesnym wzroście o 5,2% średniej ceny mieszkań sprzedanych. Średnia cena mieszkań sprzedanych w Warszawie w IV kwartale 2018 roku wyniosła 9 065 PLN/mkw., natomiast średnia cena ofertowa mieszkań na koniec roku ustabilizowała się na poziomie 9 313 PLN/mkw.

Od końca drugiego kwartału 2017 roku obserwowany jest wzrost cen ofertowych mieszkań. Przyczyną takiego stanu są m.in. wzrost kosztów wykonawstwa, a tym samym wprowadzenie do oferty sprzedaży droższych inwestycji, wysoki popytem na mieszkania, wyprzedawanie oferty na wczesnym etapie, gdzie zazwyczaj oferowane są mieszkania w niższych cenach.

Sytuacja cenowa w poszczególnych dzielnicach Warszawy w IV kwartale 2018 i 2017 roku wyglądała następująco:

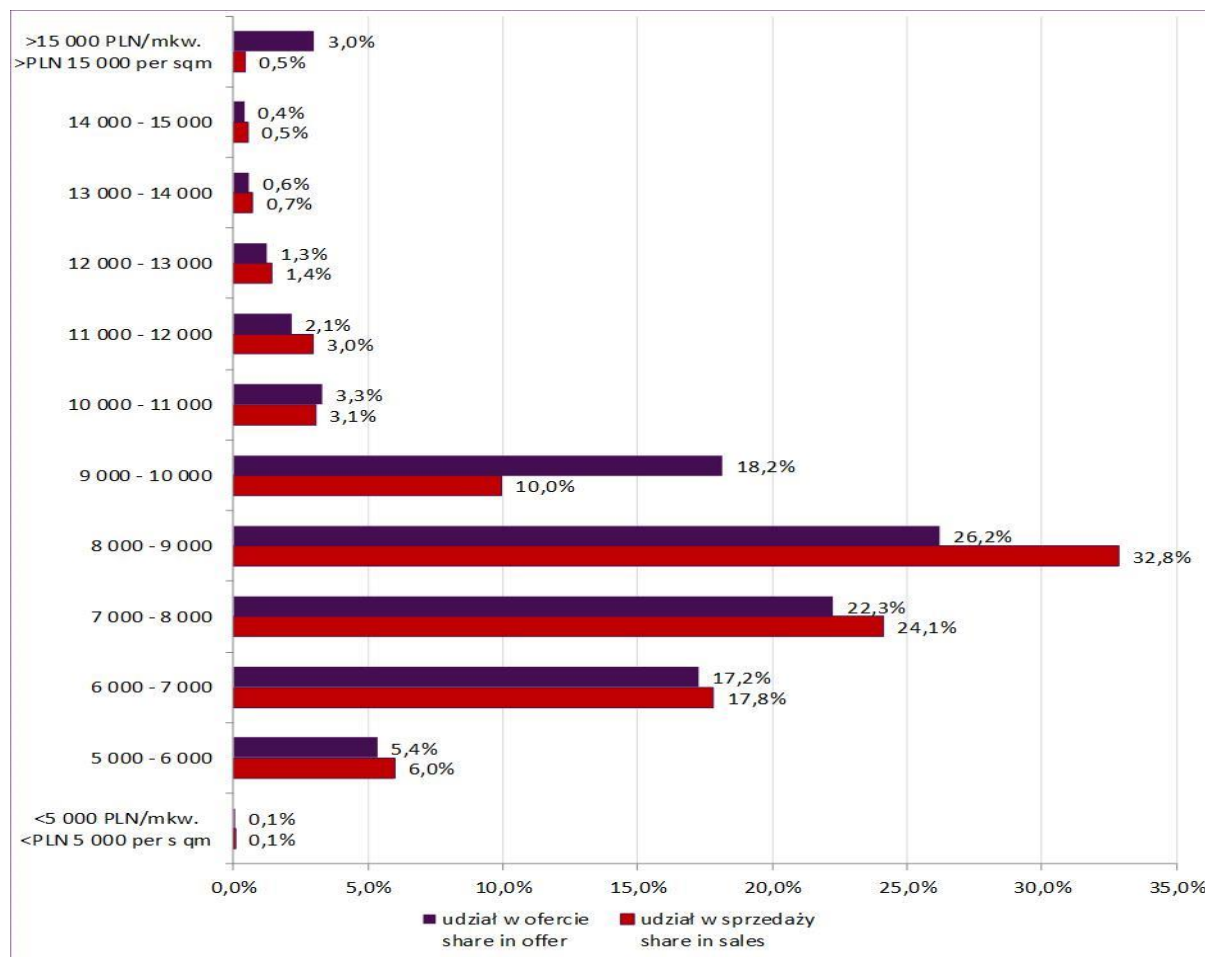
Dzielnica	średnia cena ofertowa sprzedanych lokali [PLN/mkw.]		zmiana r/r	Średnia cena ofertowa mieszkań w ofercie [PLN/mkw.]		zmiana r/r
	IV kwartał 2018	IV kwartał 2017		IV kwartał 2018	IV kwartał 2017	
Bemowo	7 748	6 906	12,2%	8 265	7 013	17,9%
Białołęka	6 651	6 025	10,4%	6 748	6 428	5,0%
Bielany	8 411	7 910	6,3%	8 902	8 054	10,5%
Mokotów	9 360	8 757	6,9%	10 085	9 027	11,7%
Ochota	10 958	9 679	13,2%	10 709	9 007	18,9%
Praga Południe	8 168	7 694	6,2%	8 364	7 652	9,3%
Praga Północ	10 049	9 170	9,6%	11 399	9 549	19,4%
Śródmieście	23 010	25 721	-10,5%	26 550	27 000	-1,7%
Targówek	7 849	7 228	8,6%	7 563	7 218	4,8%
Ursus	7 097	6 331	12,1%	7 182	6 225	15,4%
Ursynów	8 553	8 040	6,4%	8 931	8 174	9,3%
Wawer	7 228	6 356	13,7%	7 311	6 316	15,8%
Wilanów	8 613	7 783	10,7%	8 654	7 841	10,4%
Włochy	8 232	6 895	19,4%	8 475	6 879	23,2%
Wola	10 238	8 249	24,1%	10 273	8 785	16,9%
Żoliborz	9 672	9 152	5,7%	9 795	9 500	3,1%
Warszawa	9 065	7 847	15,5%	9 313	8 136	14,5%

Tabela: Zakres cenowy i średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych w poszczególnych dzielnicach Warszawy w IV kwartale 2018 i 2017 roku oraz zestawienie średnich cen. Z tabeli wyłączono dzielnice, gdzie liczba transakcji wg serwisu tabelaofer.pl była niższa niż 15, czyli Rembertów i dzielnicę Wesoła; źródło: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie tabelaofer.pl

Średnie ceny ofertowe mieszkań sprzedanych w IV kwartale 2018 roku kształtowały się na poziomie od 6 651 PLN/mkw. na Białołęce do 23 010 PLN/mkw. w dzielnicy Śródmieście. W porównaniu do IV kwartału 2017 roku, średnia jednostkowa cena ofertowa lokali sprzedanych wzrosła o 15,5%. Podobny wzrost odnotowano w przypadku średniej jednostkowej ceny ofertowej mieszkań w ofercie – 14,5%. Średnio najtańsze mieszkania znalazły się w ofercie Białołęki (6 748 PLN/mkw.), natomiast najdroższe w Śródmieściu – 26 550 PLN/mkw.

W odniesieniu do IV kwartału 2017 roku, największy wzrost o 24,1% cen mieszkań sprzedanych zaobserwowano na Woli, natomiast najmniejszy odnotowano w Śródmieściu i wyniósł on -10,5%. Analizując ceny ofertowe mieszkań w ofercie w ujęciu r/r, największy wzrost, tj. 23,2%, przypadł na dzielnicę Włochy, z kolei najmniejszy ponownie na Śródmieście: -1,7%.

W IV kwartale 2018 roku największy udział w sprzedaży posiadały mieszkania posiadające ceny w przedziale 8 000 – 9 000 PLN/mkw - 32,8%. Podobnie było w przypadku mieszkań oferowanych – na koniec grudnia w tym przedziale znajdowało się 26,2% mieszkań.



Wykres: Struktura cenowa mieszkań sprzedanych w IV kwartale 2018 roku oraz oferowanych na koniec grudnia 2018 roku w Warszawie; źródło: redNet Property Group, dział Consultingu na podstawie danych tabelaoferf.pl

Poniżej dominującego przedziału, w ofercie znalazło się 45,0% mieszkań, z czego 22,3% posiadały zakres cenowy 7 000 – 8 000 PLN/mkw., kolejnych 22,6% było w zakresie 5 000 – 7 000 PLN/mkw., a tylko 0,1% miały cenę poniżej 5 000 PLN/mkw. Powyżej przeważającej średniej, w ofercie znalazło się 28,9% mieszkań. 18,2% z nich oferowanych było w cenie 9 000 – 10 000 PLN/mkw.; 7,7% w cenie 10 000 – 15 000 PLN/mkw. i 3,0% w cenie ponad 15 000 PLN/mkw.

W IV kwartale 2018 roku, poniżej dominującego przedziału znajdowało się 48,0% lokali sprzedanych, z czego 24,1% posiadały cenę 7 000 – 8 000 PLN/mkw. 23,8% było w cenie 5 000 – 7 000 PLN/mkw., natomiast poniżej 5 000 PLN/mkw. sprzedano 0,1% mieszkań. Powyżej przeważającej średniej sprzedano 19,3% mieszkań. 10,0% z nich miały cenę 9 000 – 10 000 PLN/mkw.; w przedziale od 11 000 do 15 000 PLN/mkw. znalazło się 8,7% mieszkań, natomiast w cenie ponad 15 000 PLN/mkw. sprzedano 0,5% mieszkań.

Kontakt:

Tomasz Kołodziejczyk

tomasz.kolodziejczyk@rednetproperty.com

tel. 510 203 271