

RYNEK MIESZKANIOWY STYCZEŃ 2017

redNet Property Group sp. z o.o.

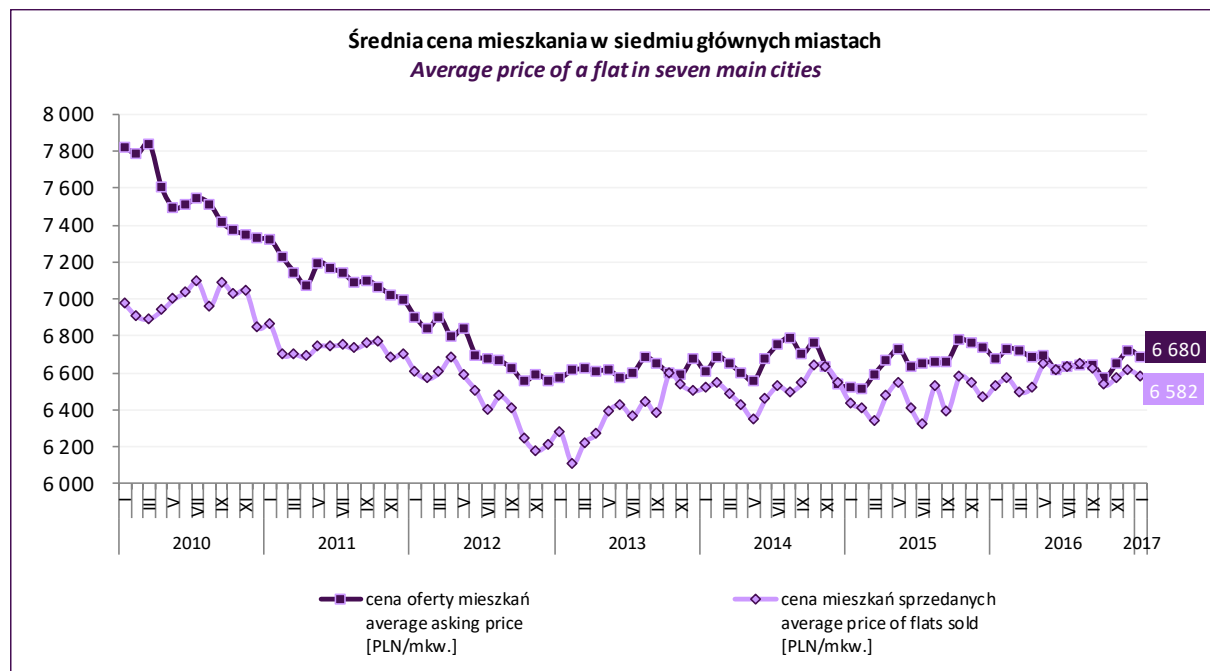
ul. Flisa 4 bud. B Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00, faks: +48 22 318 72 10
raporty@rednetproperty.com
www.raporty.rednetproperty.com

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 – STYCZEŃ 2017

Rynek pierwotny w ostatnich miesiącach 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 ponad półtora roku 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 imponująca.



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

W ostatnim miesiącu zaobserwowano spadek średniej ceny PLN/mkw. mieszkań oferowanych na rynku, a także spadek średniej ceny PLN/mkw. mieszkań sprzedanych. Ceny te od kilku miesięcy wahają się od 6533 PLN/mkw. (najniższa cena odnotowana w październiku 2016 r. dla mieszkań sprzedanych) do 6719 PLN/mkw. (najwyższa cena odnotowana w grudniu 2016 r. dla mieszkań oferowanych). Na koniec stycznia 2017 roku średnia cena jednostkowa mieszkań w ofercie 7 największych miast ukształtowała się na poziomie 6 680 PLN/mkw., natomiast średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła w tym czasie 6 582 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	
	grudzień 2016	styczeń 2017	grudzień 2016	styczeń 2017	grudzień 2016	styczeń 2017
Katowice	5081	5014	5 071	5016	-0,2%	0,04%
Kraków	6516	6524	6 309	6240	-3,2%	-4,4%
Łódź	4811	4866	4 797	4779	-0,3%	-1,8%
Poznań	6434	6406	6 416	6440	-0,3%	0,5%
Gdańsk	6573	6490	6 052	6110	-7,9%	-5,9%
Warszawa	7694	7676	7 645	7608	-0,6%	-0,9%
Wrocław	6128	6123	6 184	6122	0,9%	-0,02%
aglomeracja warszawska	7455	7438	7 482	7462	0,4%	0,3%
aglomeracja trójmiejska	6397	6305	5 776	5831	-9,7%	-7,5%
aglomeracja śląska	4800	4745	5 133	5091	6,9%	7,3%
średnia dla 7 aglomeracji	6719	6680	6 615	6 582	-1,6%	-1,5%

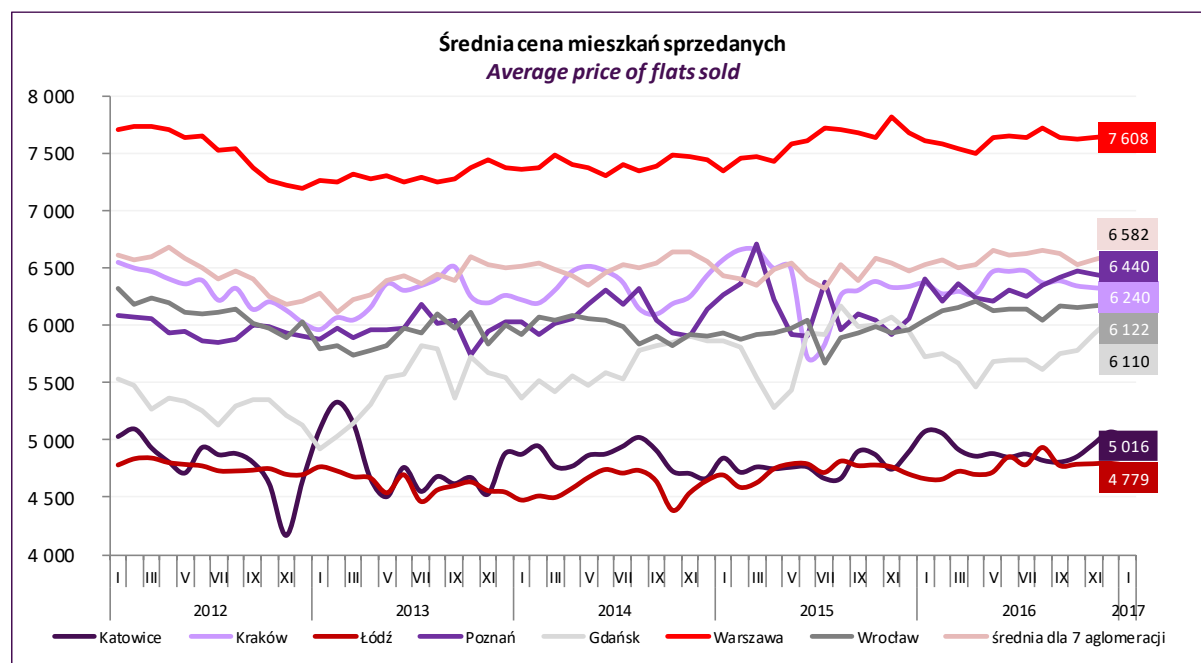
Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaofert.pl

W minionym miesiącu spośród wszystkich analizowanych miast średnia cena PLN/mkw. mieszkań sprzedanych była niższa niż średnia cena PLN/mkw. mieszkań pozostających w ofercie. Załedwie w dwóch miastach odnotowano wyższą średnią cenę mieszkań sprzedanych niż średnią cenę mieszkań pozostających w ofercie i są to m. in: Katowice oraz Poznań. Niemniej jednak różnice te są małe (od 0,02% do 0,5%).

We wszystkich pozostałych miastach średnia cena oferty przewyższała średnią cenę sprzedaży. Największe dysproporcje odnotowano w Gdańsku (-5,9%), a najmniejsze w Wrocławiu (-0,02%). Różnica dla 7 aglomeracji wyniosła -1,5%. w przypadku aglomeracji, niższą średnią cenę mieszkań sprzedanych od średniej ceny mieszkań pozostających w ofercie odnotowano w aglomeracji trójmiejskiej (-7,5%). Pozostałe dwie analizowane aglomeracje mają wyższą średnią cenę mieszkań sprzedanych od średniej ceny mieszkań pozostających w ofercie: śląska (7,3%) oraz warszawska (0,3%).

W większości największych miast w Polsce, średnie ceny mieszkań znajdujących się w ofercie deweloperów na koniec stycznia 2017 roku zmalały względem grudnia 2016 roku. Jedynie w dwóch miastach zaobserwowano niewielki wzrost cen m. in. w Łodzi (1,1%) oraz Krakowie (0,1%), natomiast największy spadek średniej ceny oferty odnotowano w Katowicach (-1,3%) i Gdańsku (-1,3%). Ogółem dla 7 miast zaobserwowano spadek średniej ceny oferty na poziomie -0,6%.

W przypadku średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowuje się podobną sytuację, w większości analizowanych miast średnie ceny zmalały. Największy spadek średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowano w Katowicach (1,1%) oraz w Krakowie (1,1%). Natomiast w dwóch miastach zaobserwowano wzrost cen m. in. Poznaniu (0,4%) oraz Gdańsku (1,0%). Dla wszystkich aglomeracji ogółem odnotowano spadek na poziomie -0,5%.



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

Na 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 styczniu 2017 roku średnia cena mieszkań sprzedanych w stolicy nieznacznie spadła w porównaniu do cen zaobserwowanych w IV kwartale 2016 roku i wyniosła 7 608 PLN/mkw.

Drugim miastem w rankingu jest Poznań, w którym średnia cena mieszkań sprzedanych w styczniu 2017 roku ukształtowała się na poziomie 6 440 PLN/mkw. w Krakowie średnia wyniosła 6 240 PLN/mkw., we Wrocławiu 6 122 PLN/mkw., natomiast w Gdańsku 6 110 PLN/mkw. Średnio najtaniej w przeciagu

ostatnich miesięcy można było nabyć mieszkania w Katowicach (5 016 PLN/mkw.) i Łodzi (4 779 PLN/mkw.). Średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła 6 582 PLN/mkw.

KILKA SŁÓW O...

ZMIANACH NA RYNKU PIERWOTNYM

Ważnym czynnikiem, który w ostatnim okresie kształtuje rynek nieruchomości i ma znaczny wpływ na kupno mieszkań jest rządowy program „Mieszkanie Dla Młodych”. Limit środków na rok 2017 wynosi 746 mln zł, w związku z dużym zainteresowaniem społeczeństwa 95% tej kwoty z dniem 31 stycznia br. była już zarezerwowana, a pozostałe 5% w myśl art. 37 ust. 1 ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi zostanie przeznaczone na sfinansowanie wniosków złożonych w dniu ogłoszenia informacji o wstrzymaniu przyjmowania nowych wniosków oraz na możliwość dodatkowego wsparcia w formie spłaty części kredytu przeznaczone dla osób korzystającym z programu, którym urodziło się trzecie lub kolejne dziecko. W dalszym ciągu można składać wnioski o dofinansowanie z programu MDM, jednak wypłata z dofinansowania nastąpi dopiero w roku 2018. Limit środków dofinansowania na rok 2018 jest większy niż w roku 2017, a mianowicie wynosi on 762 mln. Warto zaznaczyć, że wykorzystanie limitu na rok 2018 z dniem 31 stycznia br. wynosi 23%. Jest to dowód na bardzo wysokie zainteresowanie programem przez młodych ludzi.

Kolejnym ważnym aspektem kształtującym rynek nieruchomości w Polsce, który może wnieść sporo zmian, będzie modyfikacja Rekomendacji S przez Komisję Nadzoru Finansowego. Od 2017 roku nastąpią zmiany dotyczące warunków uzyskania kredytów hipotecznych. Dotychczasowy wkład własny tj. w roku 2016 wynosił 15%, natomiast od br. stawka ma wzrosnąć do 20%. Zwiększenie tej wpłaty uzasadnia się jako poświadczenie, że osoby starające się o kredyt na mieszkanie są wypłacalne i stabilne finansowo. Istotny jest fakt, że większa wpłata własna oznacza zmniejszenie marży banku, w którym dana osoba stara się o kredyt. Niemniej jednak takie rozwiązanie nie jest mocnym argumentem dla zainteresowanych. Ponadto w Polsce większa część społeczeństwa, która ubiega się o kupno mieszkania to osoby po 20 roku życia wchodzące w etap dorosłego życia, które dopiero zaczynają prace i nie posiadają dużych oszczędności, preferują wyższe oprocentowanie kredytu. Jeśli na rynkach finansowych nie wydarzy się nic nadzwyczajnego to możliwe będzie uzyskanie w 8 bankach kredytu z 10-procentowym wkładem własnym, przy spełnieniu odpowiednich warunków.

Na podstawie siedmiu największych miast w Polsce w roku 2016 na rynku nieruchomości odnotowano wzrost liczby wprowadzonych inwestycji deweloperskich (20%) w porównaniu do roku 2015. Sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym wyróżniła się wysokim procentem sprzedaży w minionym roku (23,9% wyższa niż w roku 2015). Najwięcej nowych inwestycji powstało w Łodzi (44% więcej niż w 2015 roku). W dwóch

miastach zaobserwowano spadek liczby nowych inwestycji w roku 2016 m. in. w Poznaniu (-18,6%) oraz Katowicach (8%). Warto zaznaczyć, że największy wzrost sprzedaży mieszkań nastąpił we Wrocławiu (33,5%), a najmniejszym zainteresowaniem kupujących cieszyły się inwestycje w Katowicach, gdzie zaobserwowano spadek sprzedaży mieszkań w roku 2016 (-22,9%). Rok 2016 wyróżnił się dużą liczbą nowych inwestycji wprowadzonych na rynek nieruchomości, a także większą liczbą sprzedanych mieszkań, niż w roku 2015. W związku z dobrymi statystykami minionego roku można szacować, że rok 2017 będzie kontynuacją dobrej passy deweloperów.

Kontakt:

Tomasz Kołodziejczyk

tomasz.kolodziejczyk@rednetproperty.com

tel. 510 203 271