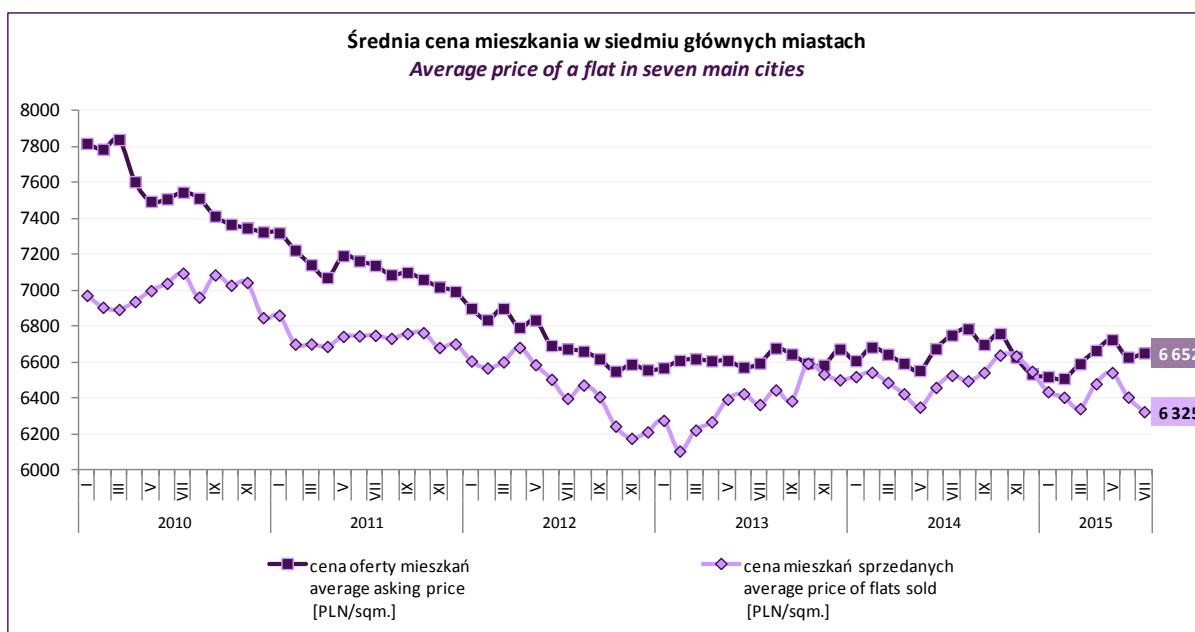


RYNEK MIESZKANIOWY – LIPIEC 2015

Deweloperzy już od drugiej połowy 2013 roku cieszą się dobrymi wynikami sprzedażowymi, jednak dynamiczny wzrost sprzedaży mieszkań odnotowuje się od marca, kiedy to Rada Polityki Pieniężnej kolejny raz obniżyła stopy procentowe, tym razem do poziomu 1,50%. Niskie stopy procentowe przekładające się na rekordowo niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych stanowiły główny czynnik decydujący o wzroście popytu na nowe mieszkania w ostatnich miesiącach. Nabywcy decydują się na zakup mieszkania zarówno w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych jak i w celach inwestycyjnych. Wyniki sprzedażowe w ciągu ostatnich miesięcy jeszcze bardziej zachęcają do rozpoczynania kolejnych inwestycji. Skala nowych inwestycji jest imponująca bowiem w II kwartale 2015 roku do oferty wprowadzono o prawie 30% więcej mieszkań niż zostało sprzedanych w tym okresie.



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

W ostatnich dwóch miesiącach obserwuje się nieznaczny wzrost średniej ceny mieszkań oferowanych oraz nieznaczny spadek średniej ceny mieszkań sprzedanych. Po niewielkim wahaniu na przełomie 2014 i 2015 roku średnie ceny wracają do poziomu obserwowanego przez większość 2014 roku. Na koniec lipca 2015 roku średnia cena mieszkań w ofercie 7 największych aglomeracji ukształtowała się na poziomie 6 652 PLN/mkw., podczas gdy średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła w tym czasie 6 325 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	
	czerwiec 2015	lipiec 2015	czerwiec 2015	lipiec 2015	czerwiec 2015	lipiec 2015
Katowice	5 599	5 618	4 767	4 667	-14,9%	-16,9%
Kraków	6 448	6 565	5 729	5 827	-11,2%	-11,2%
Łódź	4 743	4 746	4 792	4 717	1,0%	-0,6%
Poznań	6 339	6 459	5 902	6 377	-6,9%	-1,3%
Gdańsk	6 313	6 361	5 927	5 921	-6,1%	-6,9%
Warszawa	7 980	7 919	7 603	7 715	-4,7%	-2,6%
Wrocław	5 990	6 007	6 043	5 674	0,9%	-5,5%
aglomeracja warszawska	7 479	7 440	7 125	7 411	-4,7%	-0,4%
aglomeracja trójmiejska	6 208	6 273	5 868	5 543	-5,5%	-11,6%
aglomeracja śląska	5 303	5 324	4 632	4 720	-12,7%	-11,3%
średnia dla 7 aglomeracji	6 629	6 652	6 406	6 325	-3,4%	-4,9%

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

W minionym miesiącu w żadnym z analizowanych miast średnia cena mieszkań sprzedanych nie była wyższa niż średnia cena mieszkań pozostających w ofercie. Różnica dla 7 aglomeracji była jednak nieznaczna i wyniosła -4,9%

We wszystkich miastach średnia cena oferty przewyższała średnią cenę sprzedaży. Największe dysproporcje odnotowano w Katowicach (-16,9%) oraz w Krakowie (-11,2%), a najmniejsze w Łodzi (-0,6%).

Biorąc pod uwagę aglomeracje, większe różnice odnotowano w aglomeracji śląskiej i trójmiejskiej, odpowiednio -11,3% oraz -11,6%, mniejsze natomiast w aglomeracji warszawskiej (-0,4%).

Miasto	Średnia cena mieszkań oferowanych		Średnia cena mieszkań sprzedanych		Zmiana śr. ceny oferty mieszkań czerwiec/lipiec 2015	Zmiana śr. ceny mieszkań sprzedanych czerwiec/lipiec 2015
	czerwiec 2015	lipiec 2015	czerwiec 2015	lipiec 2015		
Katowice	5 599	5 618	4 767	4 667	0,3%	-2,1%
Kraków	6 448	6 565	5 729	5 827	1,8%	1,7%
Łódź	4 743	4 746	4 792	4 717	0,1%	-1,6%
Poznań	6 339	6 459	5 902	6 377	1,9%	8,0%
Gdańsk	6 313	6 361	5 927	5 921	0,8%	-0,1%
Warszawa	7 980	7 919	7 603	7 715	-0,8%	1,5%
Wrocław	5 990	6 007	6 043	5 674	0,3%	-6,1%
aglomeracja warszawska	7 479	7 440	7 125	7 411	-0,5%	4,0%
aglomeracja trójmiejska	6 208	6 273	5 868	5 543	1,0%	-5,5%
aglomeracja śląska	5 303	5 324	4 632	4 720	0,4%	1,9%
średnia dla 7 aglomeracji	6 629	6 652	6 406	6 325	0,3%	-1,3%

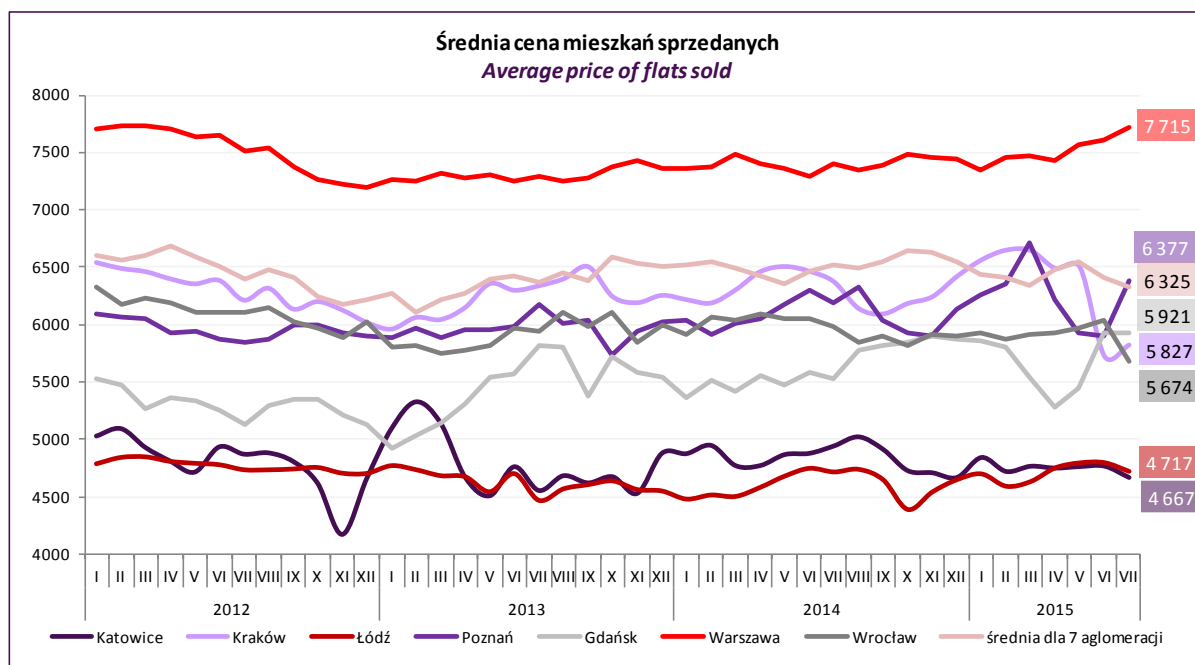
Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaofer.t.pl

W większości największych miast w Polsce, średnie ceny mieszkań znajdujących się w ofercie deweloperów na koniec lipca 2015 roku wzrosły względem czerwca 2015 roku. Największy wzrost średniej ceny oferty odnotowano w Poznaniu (+1,9%) oraz Krakowie (+1,8%). Z kolei minimalny spadek odnotowano w Warszawie (-0,8%) i aglomeracji warszawskiej (-0,5%). Ogółem dla 7 miast obserwowano wzrost średniej ceny oferty na poziomie 0,3%.

W przypadku średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowuje się odwrotną tendencję, w większości analizowanych miast średnie ceny nieznacznie spadły względem czerwca 2015 r.. Największy spadek odnotowano we Wrocławiu (-6,1%) oraz aglomeracji trójmiejskiej (-5,5%). Największy wzrost średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowano w Poznaniu (+8,0%) oraz aglomeracji warszawskiej (+4,0%). 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, podobnie jak Poznań,

w którym notuje się średnią cenę mieszkań sprzedanych powyżej średniej ceny mieszkań sprzedanych obliczonej dla 7 głównych aglomeracji. Średnia cena mieszkań sprzedanych w stolicy od początku roku wzrasta, w lipcu wyniosła 7 715 PLN/mkw.



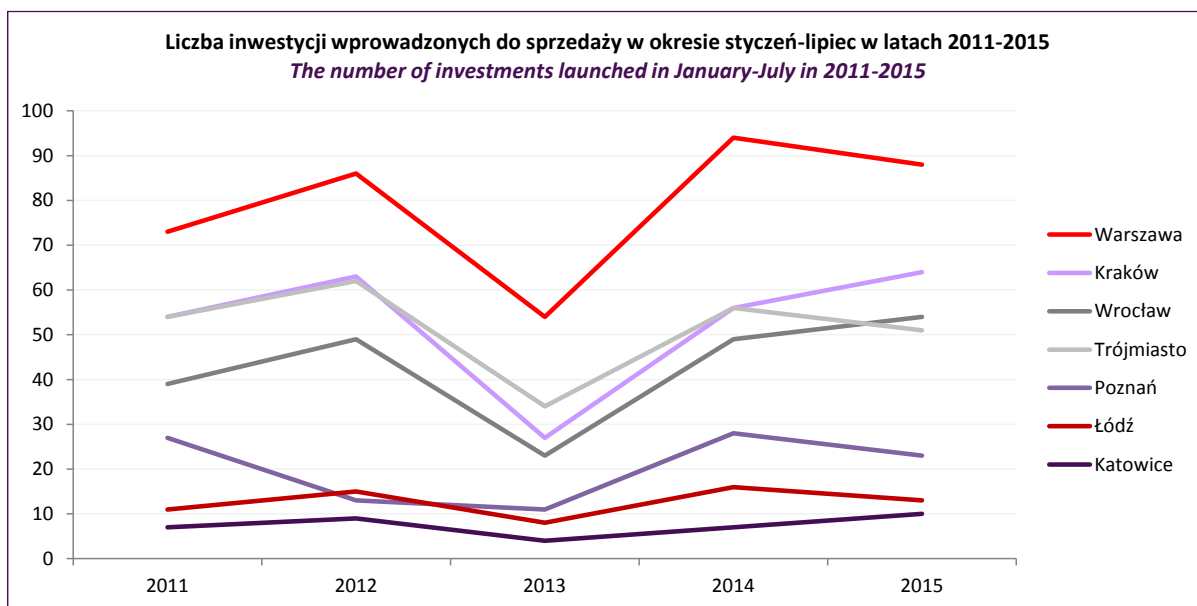
Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaofert.pl

W Poznaniu zaś średnia cena mieszkań sprzedanych w lipcu ukształtowała się na poziomie 6 377 PLN/mkw. W Gdańsku wyniosła 5 921 PLN/mkw., w Krakowie 5 827 PLN/mkw., natomiast we Wrocławiu 5 674 PLN/mkw. Średnio najtaniej w przeciągu ostatnich miesięcy można było nabyć mieszkania w Katowicach (4 667 PLN/mkw.) i Łodzi (4 717 PLN/mkw.). Średnia cena mieszkań sprzedanych w 7 aglomeracjach wyniosła 6 325 PLN/mkw.

KILKA SŁÓW O...

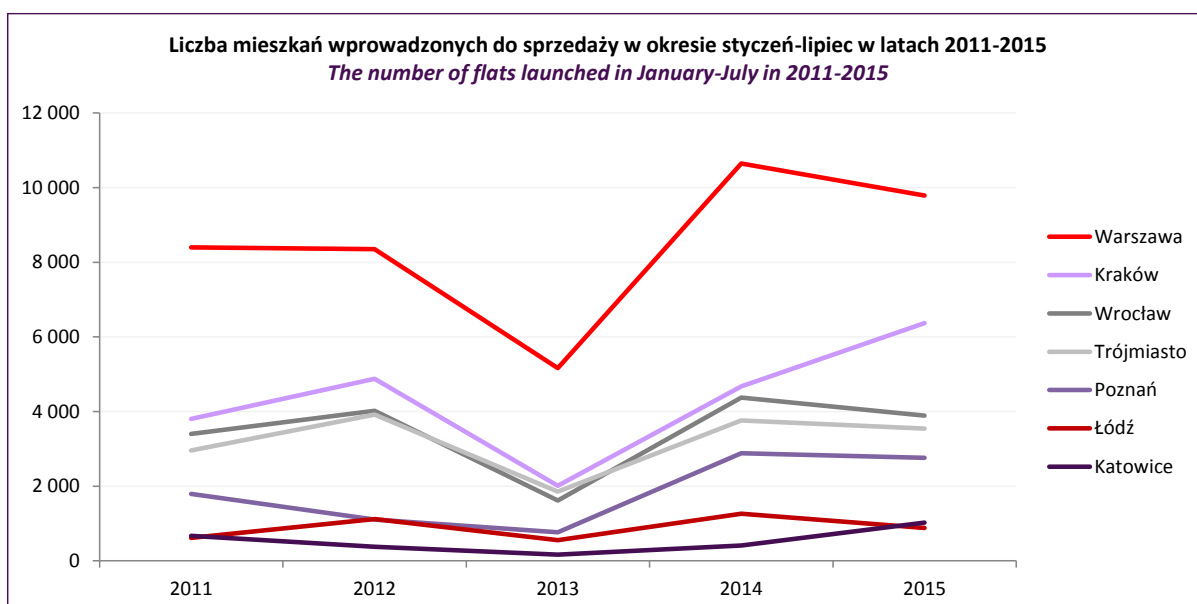
LICZBIE ROZPOCZĘTYCH INWESTYCJI W 2015 ROKU

Utrzymywanie się cen na stabilnym poziomie, a także wzrost popytu na mieszkania od drugiej połowy 2013 roku przyczynił się do dynamicznego wzrostu aktywności deweloperów. Analizując dane dotyczące liczby inwestycji wprowadzanych do oferty w okresie styczeń – lipiec 2014 i 2015 można zauważyć znaczący wzrost aktywności w stosunku do roku 2013, a w przypadku Warszawy także do roku 2011 i 2012. Po zmniejszeniu przez deweloperów liczby mieszkań wprowadzonych do oferty w 2013 roku (m.in. w związku z wejściem w życie Ustawy Deweloperskiej), w latach 2014 – 2015 widać ponowny wyraźny wzrost aktywności.



Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu)

Analizowane kwestie widać także w odniesieniu do liczby mieszkań wprowadzanych do sprzedaży w tych inwestycjach. Liczba mieszkań wprowadzonych do oferty w okresie styczeń – lipiec 2014 i 2015 jest najwyższa w Warszawie i Krakowie. W tych dwóch miastach są to również najwyższe wartości w ciągu analizowanych 5 lat. W pozostałych miastach liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w okresie styczeń – lipiec 2014 i 2015 jest zbliżona lub nieco wyższa w porównaniu z okresem styczeń – lipiec 2011 i 2012. We Wrocławiu i Trójmieście w 2015 roku wprowadzono do sprzedaży porównywalną liczbę mieszkań co w 2012 roku.



Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu)