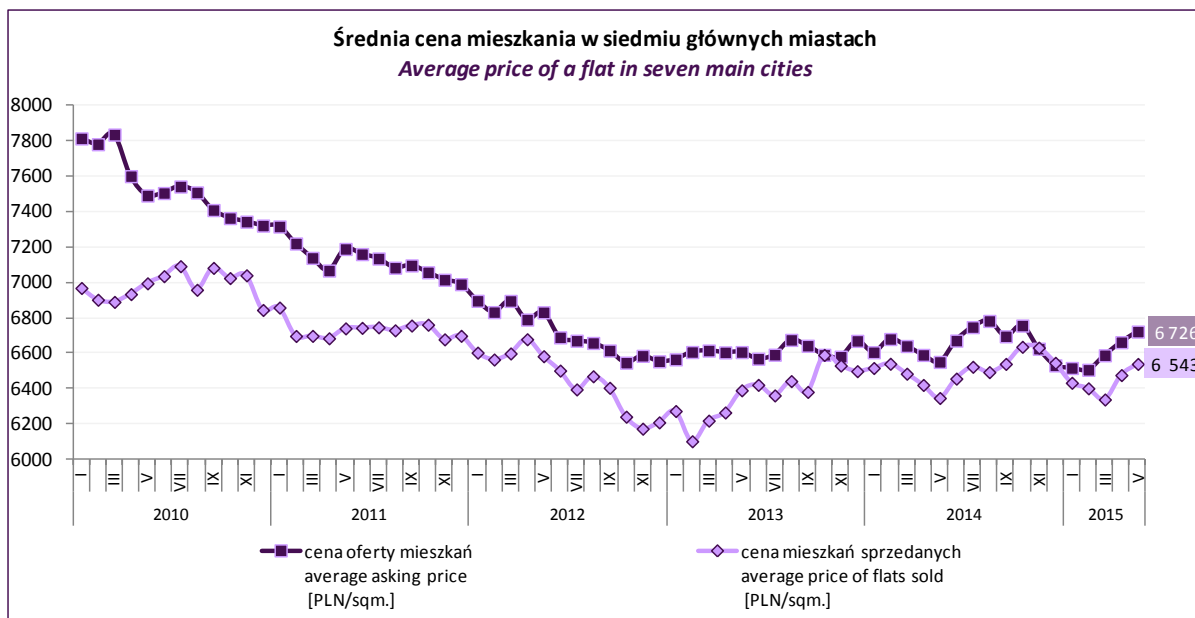


RYNEK MIESZKANIOWY – MAJ 2015

Maj był trzecim miesiącem w rankingu pod względem sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym w 2015 roku. Liczba sprzedanych mieszkań większa była jedynie w marcu i kwietniu. Wtedy 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. Deweloperzy już od drugiej połowy 2013 roku cieszyli się dobrymi wynikami sprzedażowymi, jednak ostatnie rezultaty jeszcze bardziej zachęcają do rozpoczynania kolejnych inwestycji. Co prawda liczba nowych mieszkań pojawiających się na rynku jest mniejsza niż liczba sprzedawanych jednostek, jednak skala nowych inwestycji nadal jest imponująca.



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

W ostatnich miesiącach w dalszym ciągu obserwuje się wzrost zarówno średniej ceny mieszkań oferowanych na rynku, jak i 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 maja 2015 roku średnia cena mieszkań w ofercie 7 największych miast ukształtowała się na poziomie 6 726 PLN/mkw., podczas gdy średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła w tym czasie 6 543 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	
	kwiecień 2015	maj 2015	kwiecień 2015	maj 2015	kwiecień 2015	maj 2015
Katowice	5 804	5 599	4 750	4 763	-18,2%	-14,9%
Kraków	6 482	6 406	6 493	6 503	0,2%	1,5%
Łódź	4 756	4 751	4 747	4 790	-0,2%	0,8%
Poznań	6 418	6 355	6 224	5 923	-3,0%	-6,8%
Gdańsk	6 168	6 138	5 286	5 439	-14,3%	-11,4%
Warszawa	7 935	8 033	7 425	7 574	-6,4%	-5,7%
Wrocław	6 036	5 981	5 932	5 970	-1,7%	-0,2%
aglomeracja warszawska	7 607	7 743	7 263	7 342	-4,5%	-5,2%
aglomeracja trójmiejska	6 013	6 112	5 332	5 496	-11,3%	-10,1%
aglomeracja śląska	5 479	5 408	4 793	4 749	-12,5%	-12,2%
średnia dla 7 aglomeracji	6 666	6726	6 480	6 543	-2,8%	-2,7%

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

W minionym miesiącu tylko w Krakowie i Łodzi średnia cena mieszkań sprzedanych była wyższa niż średnia cena mieszkań pozostających w ofercie. Różnica ta była jednak nieznaczna i wyniosła odpowiednio 1,5% i 0,8%.

We wszystkich pozostałych miastach średnia cena oferty przewyższała średnią cenę sprzedaży. Największe dysproporcje odnotowano w Katowicach (-14,9%) oraz w Gdańsku (-11,4%), a najmniejsze we Wrocławiu (-0,2%).

Biorąc pod uwagę aglomeracje, większe różnice odnotowano w aglomeracji śląskiej i trójmiejskiej, odpowiednio – 12,2% oraz – 10,1%, mniejsze natomiast w aglomeracji warszawskiej (- 5,2%).

Miasto	Średnia cena mieszkań oferowanych		Średnia cena mieszkań sprzedanych		Zmiana śr. ceny oferty mieszkań kwiecień/maj 2015	Zmiana śr. ceny mieszkań sprzedanych kwiecień/maj 2015
	kwiecień 2015	maj 2015	kwiecień 2015	maj 2015		
Katowice	5 804	5 599	4 750	4 763	-3,53%	0,27%
Kraków	6 482	6 406	6 493	6 503	-1,17%	0,15%
Łódź	4 756	4 751	4 747	4 790	-0,11%	0,91%
Poznań	6 418	6 355	6 224	5 923	-0,98%	-4,84%
Gdańsk	6 168	6 138	5 286	5 439	-0,49%	2,89%
Warszawa	7 935	8 033	7 425	7 574	1,24%	2,01%
Wrocław	6 036	5 981	5 932	5 970	-0,91%	0,64%
aglomeracja warszawska	7 607	7 743	7 263	7 342	1,79%	1,09%
aglomeracja trójmiejska	6 013	6 112	5 332	5 496	1,65%	3,08%
aglomeracja śląska	5 479	5 408	4 793	4 749	-1,30%	-0,92%
średnia dla 7 aglomeracji	6 666	6 726	6 480	6 543	0,90%	0,97%

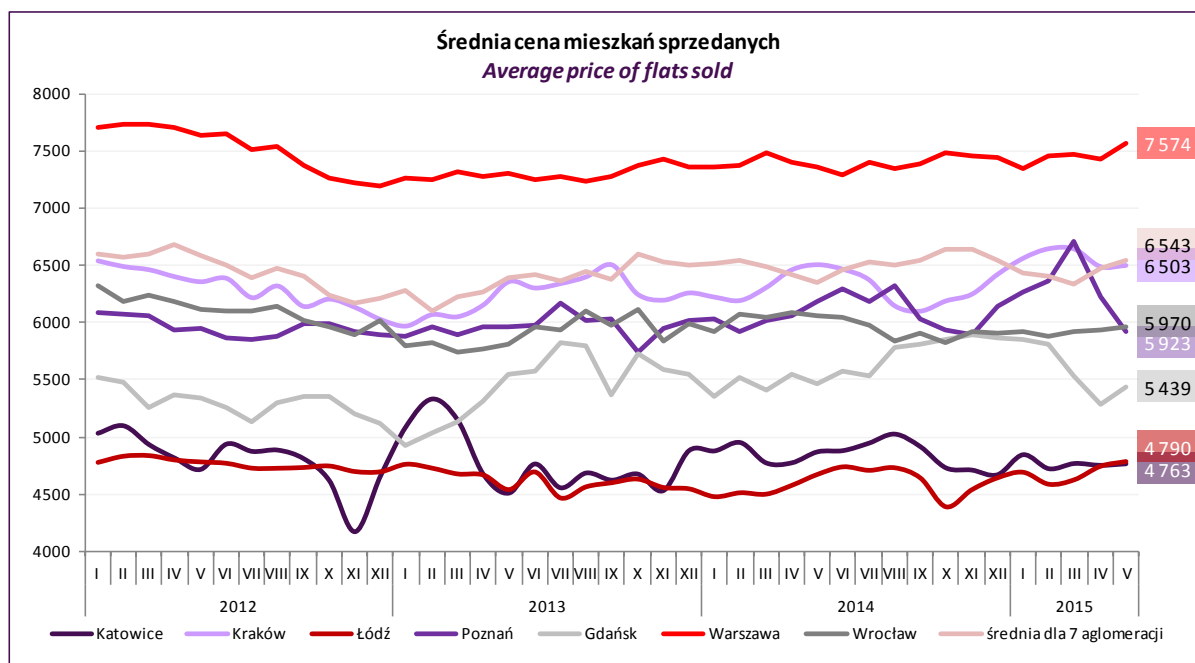
Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaoferf.pl

W większości największych miast w Polsce, średnie ceny mieszkań znajdujących się w ofercie deweloperów na koniec kwietnia 2015 roku spadły względem kwietnia 2015 roku. Największy spadek średniej ceny oferty odnotowano w Katowicach (-3,53%) oraz w Krakowie (-1,17%). Ogółem dla 7 miast obserwowano wzrost średniej ceny oferty na poziomie 0,90%.

W przypadku średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowuje się odwrotną tendencję, w zdecydowanej większości analizowanych miast średnie ceny wzrosły. Największy wzrost odnotowano w Gdańsku (+2,89%) oraz w Warszawie (2,01%). Spadek średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowano jedynie w Poznaniu, wyniósł on aż 4,84%. Dla wszystkich aglomeracji ogółem odnotowano wzrost na poziomie 0,97%.

Na poniższym wykresie zaprezentowano poziom średnich cen mieszkań sprzedanych w siedmiu głównych miastach Polski. Warszawa w dalszym ciągu wyróżnia się na tle pozostałych miast i jako jedna z dwóch miast notuje średnią cenę mieszkań sprzedanych powyżej średniej ceny mieszkań sprzedanych obliczonej

dla 7 głównych aglomeracji. Średnia cena mieszkań sprzedanych w stolicy wyniosła w maju 7 574 PLN/mkw. Od wielu kwartałów nie spada też poniżej 7 300 PLN/mkw. Należy zatem uznać, że od dłuższego czasu cechuje się dużą stabilnością.



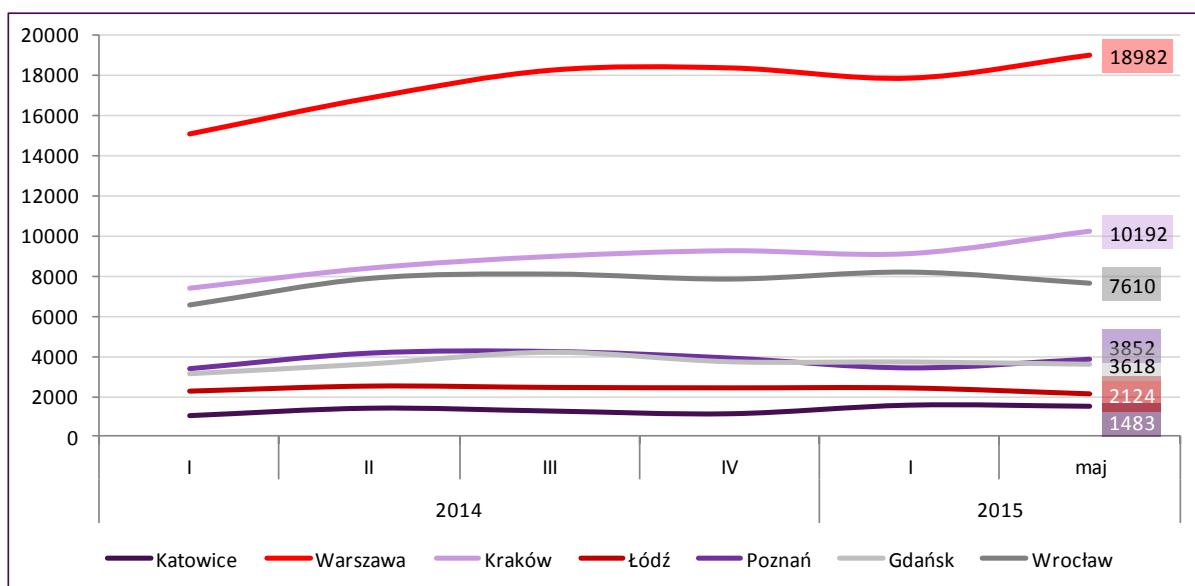
Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaoferet.pl

W Krakowie zaś średnia cena mieszkań sprzedanych w maju ukształtowała się na poziomie 6 503 PLN/mkw. We Wrocławiu 5 970 wyniosła 6 224 PLN/mkw., natomiast w Poznaniu 5 923 PLN/mkw. Średnio najtaniej w przeciągu ostatnich 3 miesięcy można było nabyć mieszkania w Katowicach (po 4 763 PLN/mkw.) i Łodzi (po 4 790 PLN/mkw.). Trzecim najtańszym miastem pozostawał w dalszym ciągu Gdańsk. Średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła tu 5 439 PLN/mkw.

KILKA SŁÓW O...

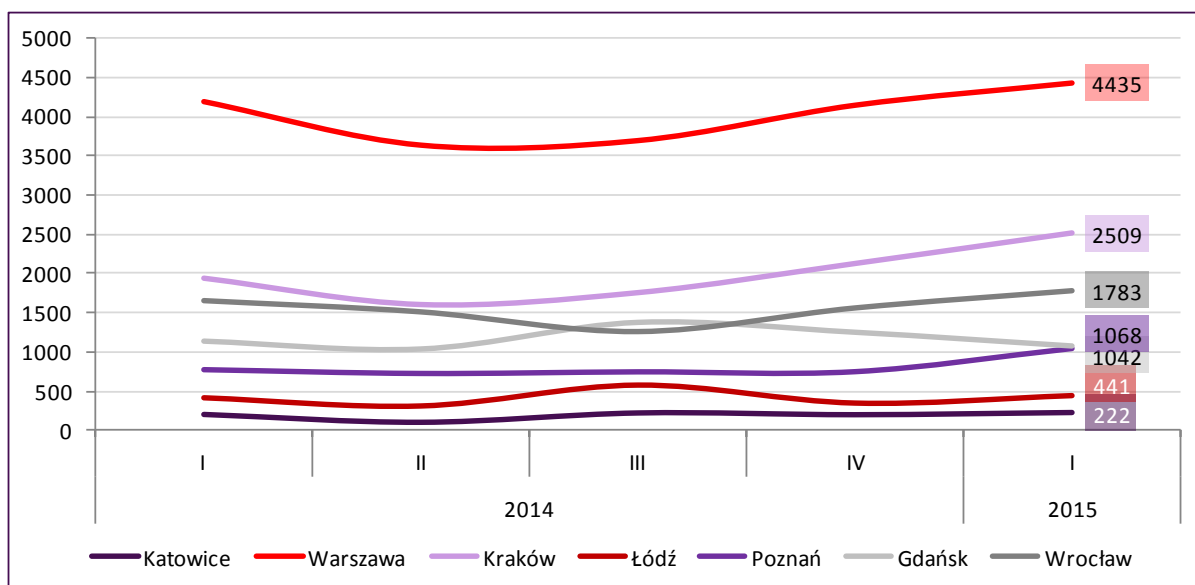
RELACJI POPYTU I PODAŻY W WYBRANYCH MIASTACH W POLSCE

04 marca 2015 roku Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopę referencyjną o 50 punktów bazowych, od tego czasu wynosi ona 1,50% w skali rocznej. Poprzednia obniżka stóp procentowych z października 2014 roku zauważalnie wpłynęła na rosnący od połowy 2013 roku popyt na mieszkania, dodatkowo go stymulując. Podobnie jest i tym razem. W ciągu analizowanego okresu (styczeń 2014 - maj 2015) w większości największych polskich miast odnotowano wzrost oferty mieszkaniowej na rynku pierwotnym. W analizowanych miastach łączna oferta wzrosła aż o 23,3%, przy czym największy wzrost odnotowany został w Katowicach (+47,7%), Krakowie (+37,1%) i Warszawie (+25,7%).



Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu)

W I kwartale 2015 roku, w porównaniu do I kwartału 2014 roku, w największych polskich miastach odnotowano wzrost sprzedanych mieszkań, łącznie o 11,6%. O ile w pierwszych dwóch kwartałach 2014 roku obserwowano nieznaczny spadek mieszkań, o tyle od III kwartału 2014 w większości miast sprzedaż zaczęła dynamicznie rosnąć. Jedną z głównych przyczyn wzrostu sprzedaży jest wspomniana już wcześniej obniżka stóp procentowych zarówno w październiku jak i w marcu. Zdecydowanie największy wzrost sprzedaży w analizowanym okresie odnotowano w Poznaniu (+35,7%), Krakowie (29,2%) i Katowicach (11,0%). Jedynie w Gdańsku zaobserwowano spadek sprzedaży o 5,7%. W pozostałych miastach wzrost sprzedaży zawierał się w przedziale od ok. 5 – 7%.



Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu)