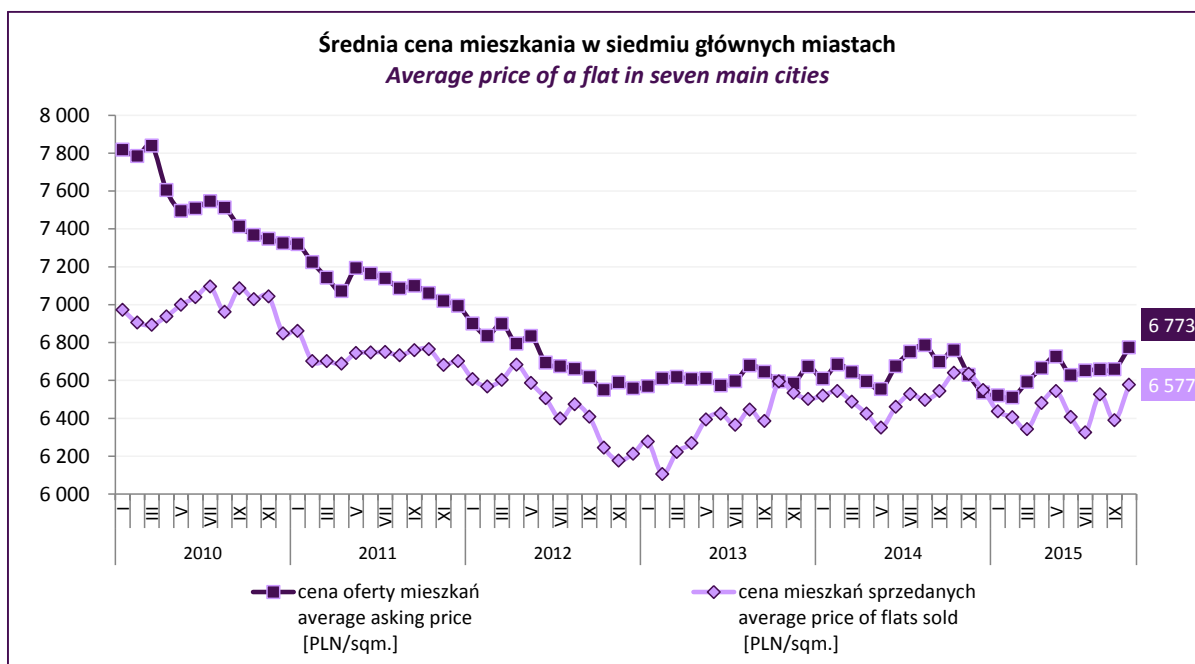


RYNEK MIESZKANIOWY – PAŹDZIERNIK 2015

Deweloperzy już od drugiej połowy 2013 roku cieszą się dobrymi wynikami sprzedażowymi, jednak dynamiczny wzrost sprzedaży mieszkań odnotowuje się od marca 2015 r., kiedy to Rada Polityki Pieniężnej kolejny raz obniżyła stopy procentowe, tym razem do poziomu 1,50%. Historycznie najniższe 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 notowane w ciągu ostatnich miesięcy jeszcze bardziej zachęcają deweloperów do rozpoczynania kolejnych inwestycji. Skala nowych projektów mieszkaniowych wprowadzanych na rynek w dalszym ciągu jest imponująca.



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

W ostatnim miesiącu obserwowano wzrost średniej ceny mieszkań oferowanych oraz średniej ceny mieszkań sprzedanych, która od kilku miesięcy podlega wahaniom. Po niewielkim wahaniu na przełomie 2014 i 2015 roku średnie ceny wróciły do poziomu obserwowanego przez większość 2014 roku. Na koniec października 2015 roku średnia cena mieszkań w ofercie 7 największych aglomeracji ukształtowała się na poziomie 6 773 PLN/mkw., podczas gdy średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła w tym czasie 6 577 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	
	wrzesień 2015	październik 2015	wrzesień 2015	październik 2015	wrzesień 2015	październik 2015
Katowice	5 589	5 800	4 899	4 878	-12,4%	-15,9%
Kraków	6 409	6 427	6 301	6 379	-1,7%	-0,8%
Łódź	4 740	4 736	4 777	4 782	0,8%	1,0%
Poznań	6 382	6 425	6 093	6 046	-4,5%	-5,9%
Gdańsk	6 259	6 188	5 981	5 999	-4,4%	-3,1%
Warszawa	7 915	7 929	7 672	7 632	-3,1%	-3,8%
Wrocław	6 125	6 243	5 932	5 981	-3,2%	-4,2%
aglomeracja warszawska	7 468	7 579	7 303	7 365	-2,2%	-2,8%
aglomeracja trójmiejska	6 151	6 090	5 770	6 054	-6,2%	-0,6%
aglomeracja śląska	5 327	5 305	4 823	4 802	-9,5%	-9,5%
średnia dla 7 aglomeracji	6 659	6 773	6 389	6 577	-4,0%	-2,9%

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

W minionym miesiącu spośród wszystkich analizowanych miast, tylko w Łodzi średnia cena mieszkań sprzedanych była nieznacznie wyższa niż średnia cena mieszkań pozostających w ofercie.

We wszystkich pozostałych miastach średnia cena oferty przewyższała średnią cenę sprzedaży. Największe dysproporcje odnotowano w Katowicach (-15,9%) oraz w Poznaniu (-5,9%), a najmniejsze w Krakowie (-0,8%). Różnica dla 7 aglomeracji wyniosła -2,9%.

Biorąc pod uwagę aglomeracje, większe różnice odnotowano w aglomeracji śląskiej, tj. -9,5%, mniejsze natomiast w aglomeracji trójmiejskiej (-0,6%) i warszawskiej (-2,8%).

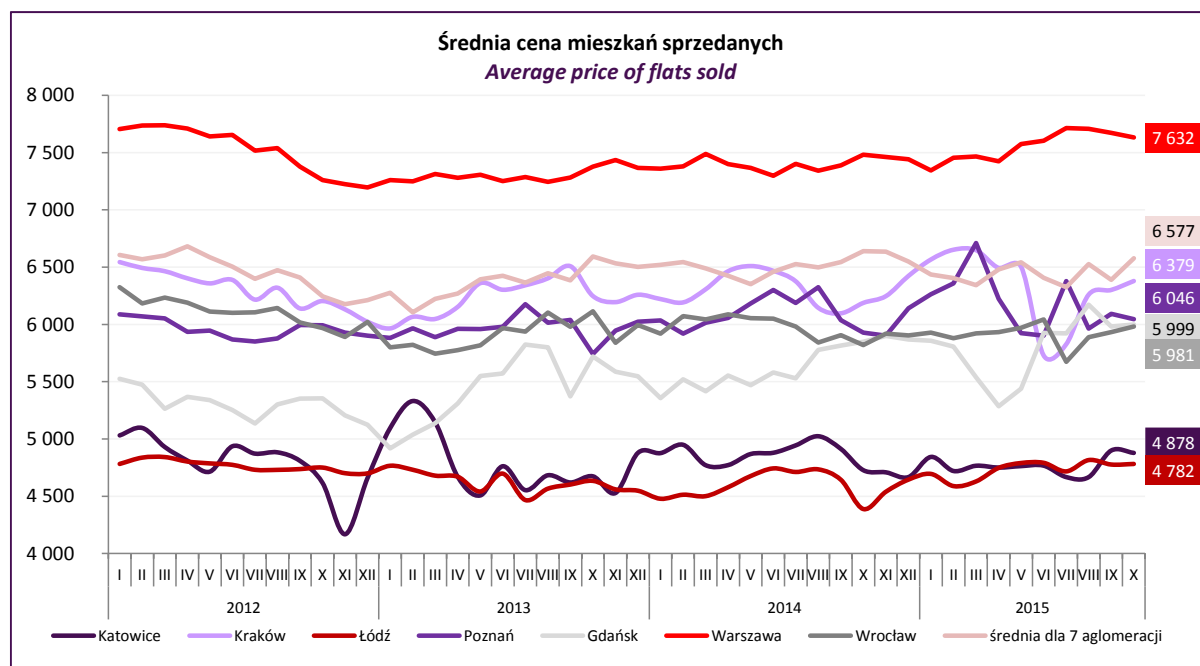
Miasto	Średnia cena mieszkań oferowanych		Średnia cena mieszkań sprzedanych		Zmiana śr. ceny oferty mieszkań wrzesień/ październik 2015	Zmiana śr. ceny mieszkań sprzedanych wrzesień/ październik 2015
	wrzesień 2015	październik 2015	wrzesień 2015	październik 2015		
Katowice	5 589	5 800	4 899	4 878	3,8%	-0,4%
Kraków	6 409	6 427	6 301	6 379	0,3%	1,2%
Łódź	4 740	4 736	4 777	4 782	-0,1%	0,1%
Poznań	6 382	6 425	6 093	6 046	0,7%	-0,8%
Gdańsk	6 259	6 188	5 981	5 999	-1,1%	0,3%
Warszawa	7 915	7 929	7 672	7 632	0,2%	-0,5%
Wrocław	6 125	6 243	5 932	5 981	1,9%	0,8%
aglomeracja warszawska	7 468	7 579	7 303	7 365	1,5%	0,8%
aglomeracja trójmiejska	6 151	6 090	5 770	6 054	-1,0%	4,9%
aglomeracja śląska	5 327	5 305	4 823	4 802	-0,4%	-0,4%
średnia dla 7 aglomeracji	6 659	6 773	6 389	6 577	1,7%	2,9%

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

W większości największych miast w Polsce, średnie ceny mieszkań znajdujących się w ofercie deweloperów na koniec października 2015 roku wzrosły nieznacznie względem września 2015 roku. Największy wzrost średniej ceny oferty odnotowano w Katowicach (+3,8%) oraz we Wrocławiu (+1,9%). Z kolei minimalny spadek odnotowano w Gdańsku (-1,1%) i Łodzi (-0,1%). Ogółem dla 7 miast obserwowano wzrost średniej ceny oferty na poziomie 1,7%.

W przypadku średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowuje się podobną tendencję – w większości analizowanych miast średnie ceny wzrosły względem września 2015 r. Największy wzrost odnotowano w aglomeracji trójmiejskiej (+4,9%) oraz Krakowie (+1,2%). Największy spadek średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowano w Poznaniu (-0,8%) oraz w Warszawie (-0,5%.) Dla wszystkich aglomeracji ogółem obserwowano wzrost na poziomie 2,9%.

Na poniższym wykresie zaprezentowano poziom średnich cen mieszkań sprzedanych w siedmiu głównych miastach Polski. Warszawa w dalszym ciągu wyróżnia się na tle pozostałych miast, bowiem w stolicy notuje się średnią cenę mieszkań sprzedanych powyżej średniej ceny mieszkań sprzedanych obliczonej dla 7 głównych aglomeracji. Średnia cena mieszkań sprzedanych w Warszawie od początku 2015 roku wzrastała. Jej obecny poziom 7 632 PLN/mkw. jest wyższy niż w całym 2014 roku.



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

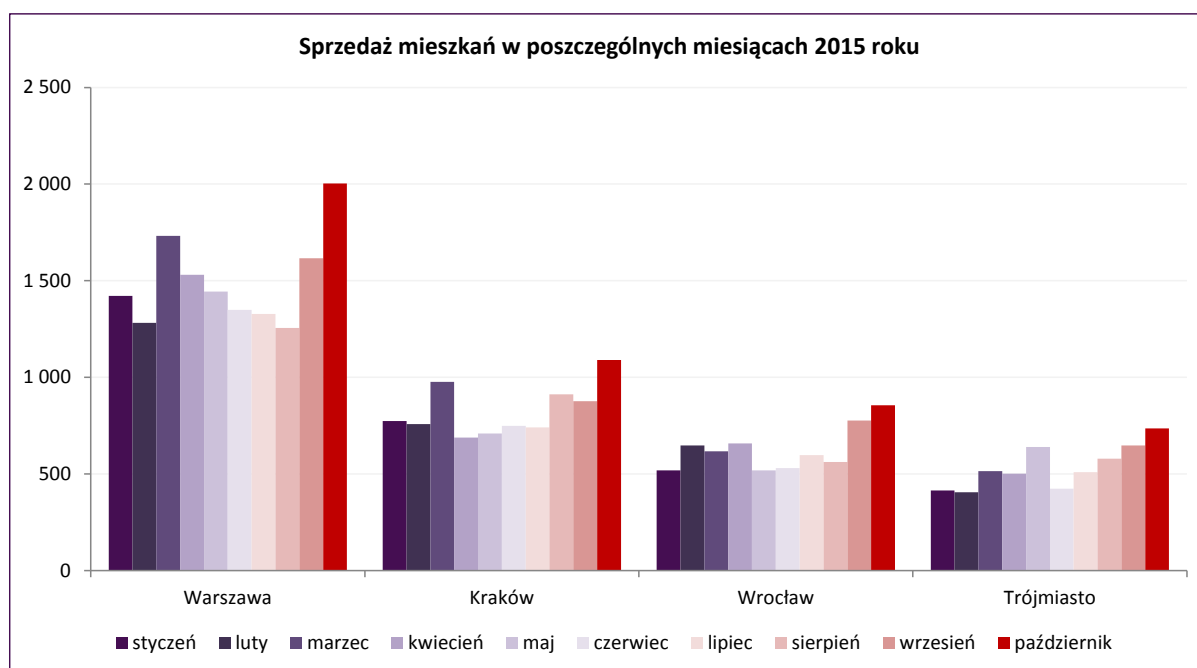
Drugim miastem z najwyższą średnią ceną mieszkań sprzedanych jest Kraków – tam sprzedawano mieszkania w średniej cenie 6 379 PLN/mkw. W Poznaniu średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła 6 046 PLN/mkw., w Gdańsku 5 999 PLN/mkw., natomiast we Wrocławiu 5 981 PLN/mkw. Średnio najtaniej w przeciągu ostatnich miesięcy można było nabyć mieszkania w Łodzi (4 782 PLN/mkw.) i Katowicach (4 878 PLN/mkw.). Średnia cena mieszkań sprzedanych w 7 aglomeracjach wyniosła 6 577 PLN/mkw.

KILKA SŁÓW O...

SPRZEDAŻY MIESZKAŃ NA KONIEC 2015 ROKU

Rok 2014 był bardzo udany dla deweloperów pod względem sprzedaży mieszkań, jednak dane za okres styczeń – październik 2015 r. wskazują na to, że bieżący rok będzie pod tym względem jeszcze lepszy. Mimo, że sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym w 2015 roku osiągała rekordowe poziomy, wszystko wskazuje na to, że wyniki sprzedażowe w IV kwartale 2015 roku przekroczą najsmielsze oczekiwania.

Poniżej zamieszczono wykres przedstawiający dane nt. sprzedaży mieszkań w poszczególnych miesiącach 2015 roku na największych rynkach nieruchomości w Polsce, tj. w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście. We wszystkich analizowanych miastach obserwuje się najwyższą sprzedaż nowych mieszkań w ostatnim miesiącu analizy, a więc w październiku, który jest pierwszym miesiącem ostatniego kwartału roku. Wskazuje to na wyraźny wzrost, i tak już bardzo wysokiego popytu na mieszkania.



Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu)

Po okresie letnim, w którym sprzedaż kształtowała się na porównywalnie wysokim poziomie z pozostałymi miesiącami roku, klienci dodatkowo zintensyfikowali zakupy mieszkaniowe. Nie sposób nie zauważyć, że na taki stan rzeczy wpływ, oprócz korzystnej sytuacji gospodarczej i najniższych w historii stóp procentowych, mają skutki Rekomendacji S. Zgodnie z jej zapisami, od przyszłego roku nabywcy mieszkań będą musieli dysponować co najmniej 15-procentowym wkładem własnym przy zakupie mieszkania na kredyt. Nie dziwi zatem fakt, że wiele osób planujących zakup mieszkania, podejmuje decyzje o nabyciu jeszcze w tym roku, kiedy wkład własny wynosi 10% ceny nabywanego mieszkania.