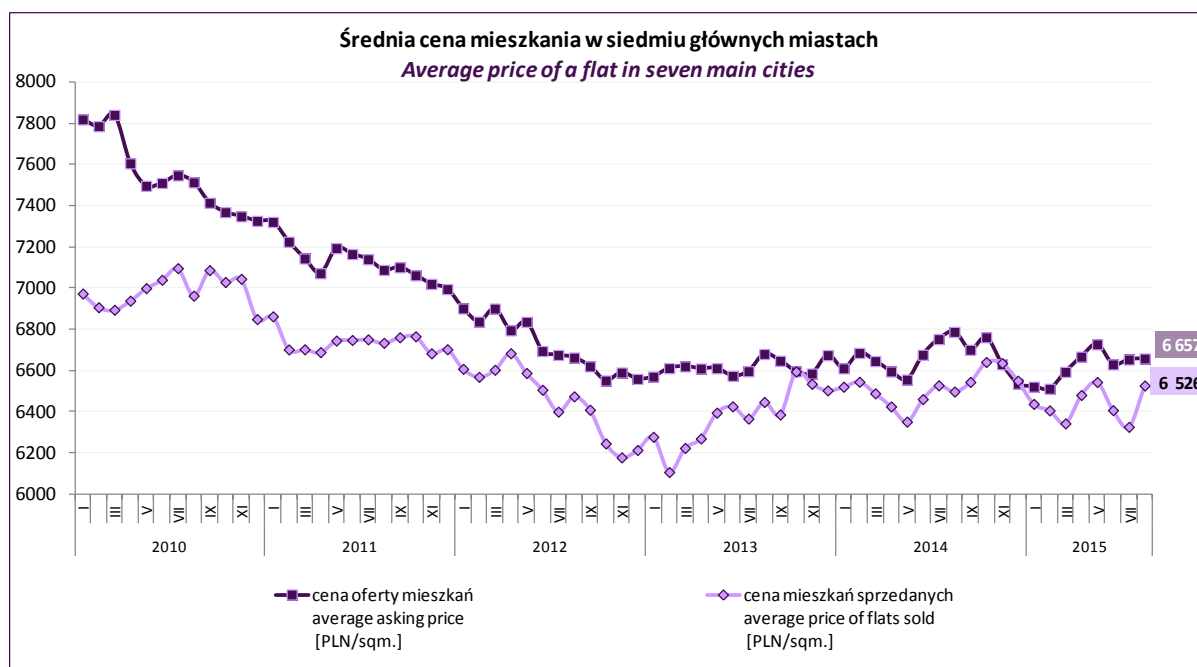


RYNEK MIESZKANIOWY – SIERPIEŃ 2015

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 tabelaofer.pl

W ostatnim miesiącu 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 sierpnia 2015 roku średnia cena mieszkań w ofercie 7 największych miast ukształtowała się na poziomie 6 657 PLN/mkw., podczas gdy średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła w tym czasie 6 526 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	
	lipiec 2015	sierpień 2015	lipiec 2015	sierpień 2015	lipiec 2015	sierpień 2015
Katowice	5 618	5 612	4 667	4 667	-16,9%	-16,8%
Kraków	6 565	6 428	5 827	6 260	-11,2%	-2,6%
Łódź	4 746	4 745	4 717	4 816	-0,6%	1,5%
Poznań	6 459	6 406	6 377	5 964	-1,3%	-6,9%
Gdańsk	6 361	6 347	5 921	6 173	-6,9%	-2,7%
Warszawa	7 919	7 946	7 715	7 708	-2,6%	-3,0%
Wrocław	6 007	6 028	5 674	5 888	-5,5%	-2,3%
aglomeracja warszawska	7 440	7 509	7 411	7 336	-0,4%	-2,3%
aglomeracja trójmiejska	6 273	6 253	5 543	5 953	-11,6%	-4,8%
aglomeracja śląska	5 324	5 303	4 720	5 192	-11,3%	-2,1%
średnia dla 7 aglomeracji	6 652	6 657	6 325	6 526	-4,9%	-2,0%

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

W minionym miesiącu jedynie w Łodzi średnia cena mieszkań sprzedanych była wyższa niż średnia cena mieszkań pozostających w ofercie. Z kolei różnica dla 7 aglomeracji wyniosła -2,0%

We większości miast średnia cena oferty przewyższała średnią cenę sprzedaży. Największe dysproporcje odnotowano w Katowicach (-16,8%) oraz w Poznaniu (-6,9%), a najmniejsze w Łodzi (-1,5%).

Biorąc pod uwagę aglomeracje, większe różnice odnotowano w aglomeracji trójmiejskiej (-4,8%), mniejsze natomiast w aglomeracji warszawskiej (-2,3%) i śląskiej (-2,1%).

Miasto	Średnia cena mieszkań oferowanych		Średnia cena mieszkań sprzedanych		Zmiana śr. ceny oferty mieszkań sierpień/lipiec 2015	Zmiana śr. ceny mieszkań sprzedanych sierpień/lipiec 2015
	lipiec 2015	sierpień 2015	lipiec 2015	sierpień 2015		
Katowice	5 618	5 612	4 667	4 667	-0,1%	0,0%
Kraków	6 565	6 428	5 827	6 260	-2,1%	7,4%
Łódź	4 746	4 745	4 717	4 816	0,0%	2,1%
Poznań	6 459	6 406	6 377	5 964	-0,8%	-6,5%
Gdańsk	6 361	6 347	5 921	6 173	-0,2%	4,3%
Warszawa	7 919	7 946	7 715	7 708	0,3%	-0,1%
Wrocław	6 007	6 028	5 674	5 888	0,3%	3,8%
aglomeracja warszawska	7 440	7 509	7 411	7 336	0,9%	-1,0%
aglomeracja trójmiejska	6 273	6 253	5 543	5 953	-0,3%	7,4%
aglomeracja śląska	5 324	5 303	4 720	5 192	-0,4%	10,0%
średnia dla 7 aglomeracji	6 652	6 657	6 325	6 526	0,1%	3,2%

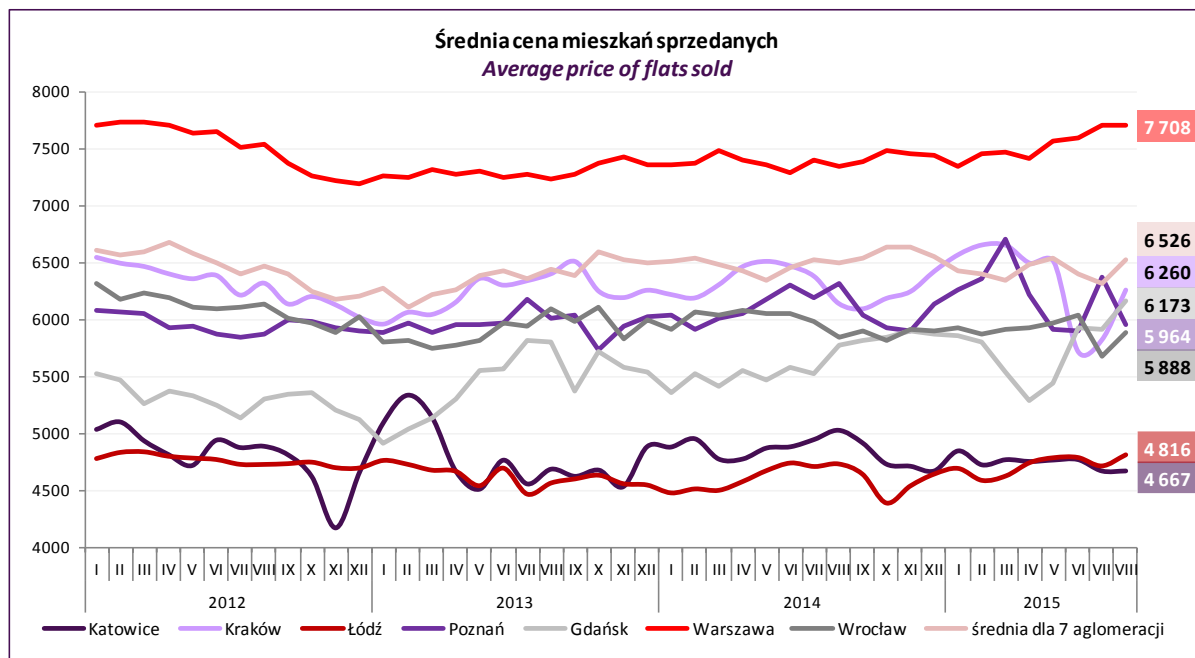
Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaofer.t.pl

W większości największych miast w Polsce, średnie ceny mieszkań znajdujących się w ofercie deweloperów na koniec sierpnia 2015 roku spadły względem lipca 2015 roku. Największy spadek średniej ceny oferty odnotowano w Krakowie (-2,1%). Z kolei wzrost ceny oferty odnotowano w Warszawie (+0,3%) i we Wrocławiu (+0,3%). Ogółem dla 7 miast obserwowano wzrost średniej ceny oferty na poziomie 0,1%.

W przypadku średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowuje się odwrotną tendencję, w większości analizowanych miast średnie ceny wzrosły. Największy wzrost odnotowano w Krakowie (+7,4%) oraz w Gdańsku (+4,3%). Największy spadek średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowano w Poznaniu (-6,5%). Dla wszystkich aglomeracji ogółem odnotowano wzrost na poziomie 3,2%.

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 tylko w stolicy średnia cena mieszkań sprzedanych była powyżej średniej ceny mieszkań sprzedanych obliczonej dla 7

głównych aglomeracji. Średnia cena mieszkań sprzedanych w stolicy od kilku miesięcy wzrasta, w sierpniu 2015 roku wyniosła 7 708 PLN/mkw.



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

Drugim miastem w rankingu jest Kraków, w którym średnia cena mieszkań sprzedanych w sierpniu ukształtowała się na poziomie 6 260 PLN/mkw. W Gdańsku średnia wyniosła 6 173 PLN/mkw., w Poznaniu 5 964 PLN/mkw., natomiast we Wrocławiu 5 888 PLN/mkw. Średnio najtaniej w przeciągu ostatnich miesięcy można było nabyć mieszkania w Łodzi (4 816 PLN/mkw.) i Katowicach (4 667 PLN/mkw.). Średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła 6 526 PLN/mkw.

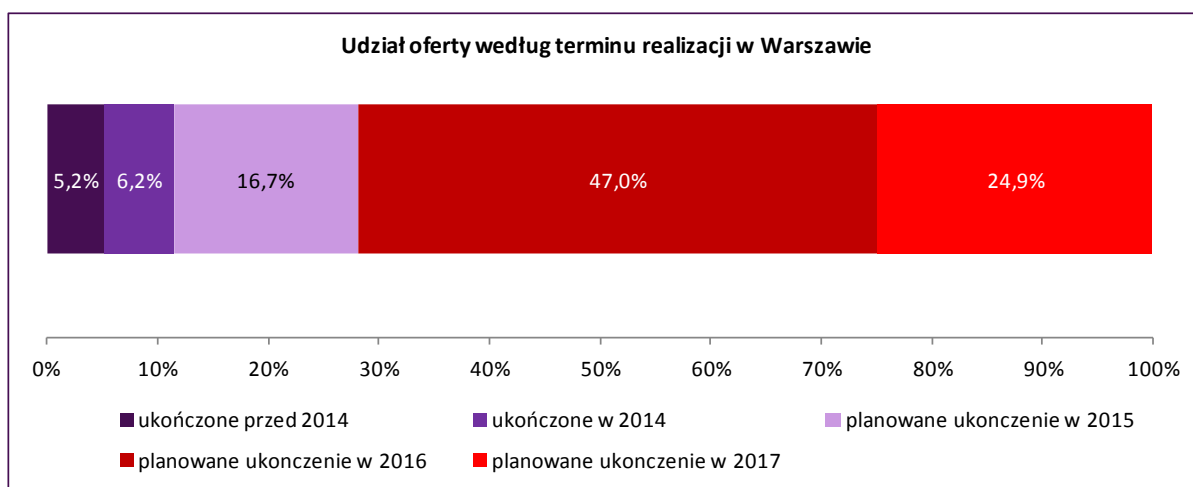
KILKA SŁÓW O...

TERMINIE REALIZACJI INWESTYCJI

Polski rynek mieszkaniowy już od 2013 roku charakteryzuje się wzmożoną aktywnością deweloperów, stabilnym poziomem cen oraz niesłabnącym popytem nabywców. Co kwartał na rynku pojawiają nowe projekty mieszkaniowe, a deweloperzy starają się sprostać wymaganiom potencjalnych klientów, oferując im nie tylko funkcjonalne mieszkanie, ale także wszelkie udogodnienia w postaci miejsc garażowych, komórek lokatorskich, a także terenów zielonych i miejsc rekreacji w ramach projektowanych inwestycji. Różnorodność oferty, konkurencyjne ceny oraz korzystne warunki rynkowe sprawiają, że popyt na mieszkania w ostatnich kwartałach kształtuje się na stabilnie wysokim poziomie, a tempo wyprzedania oferty stale rośnie. Przykładowo, mieszkania w Krakowie wyprzedają się obecnie aż 2 razy szybciej niż 3 lata temu, a Warszawie i Poznaniu 1,5 raza. Znaczna

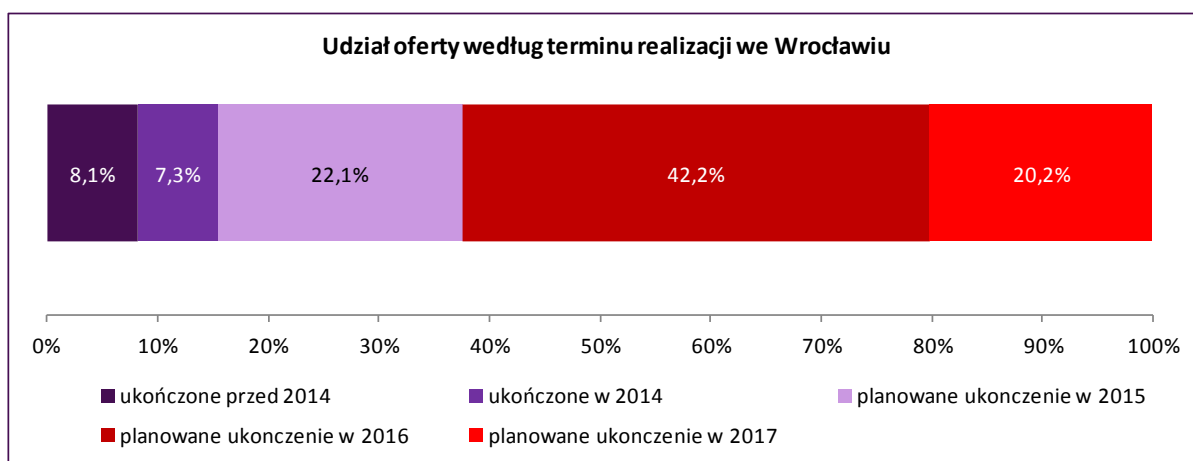
część nabywców dokonuje zakupu lokalu mieszkalnego jeszcze na początkowym etapie realizacji inwestycji, chcąc skorzystać z najatrakcyjniejszych rabatów i promocji, kiedy w ofercie widnieje pełny wachlarz mieszkań.

W Warszawie jedynie 16,7% oferty na koniec sierpnia bieżącego roku stanowiły mieszkania, których termin realizacji został zaplanowany na rok 2015, największy udział w ofercie posiadały mieszkania, których termin oddania do użytkowania przypada na rok 2016 (47,0%), a aż 24,9% to mieszkania, których termin realizacji został zaplanowany na rok 2017.



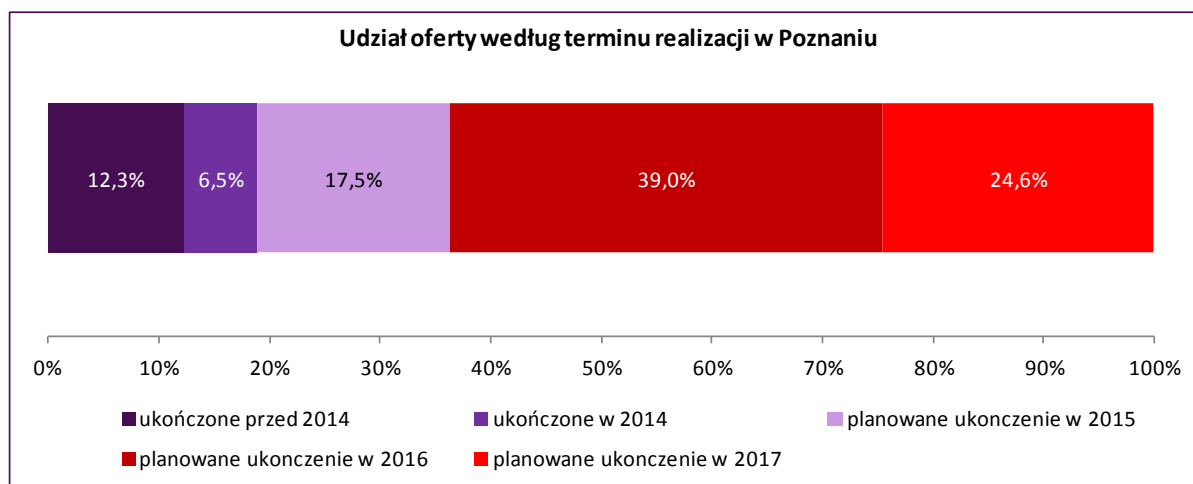
Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaofert.pl

Także w ofercie mieszkaniowej Wrocławia znaczny udział posiadają mieszkania, które zgodnie z planem zostaną oddane do użytkowania w 2016 (42,2%) oraz 2017 roku (20,2%).



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

W Poznaniu sytuacja kształtuje się podobnie jak w dwóch wyżej przytoczonych miastach. Najwięcej mieszkań znajdujących się w ofercie na koniec sierpnia bieżącego roku zostanie zrealizowana w 2016 roku (39,0%) oraz znaczna ich liczba w roku 2017 (24,6%).



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

Podobna struktura oferty według terminu realizacji odnotowywana jest w pozostałych miastach w Polsce. Należy się spodziewać, że do końca roku na rynku pojawiać się będą kolejne projekty z terminem realizacji przypadającym co najmniej na rok 2017, co wynika głównie z popytu, jaki występuje na mieszkania tego typu.