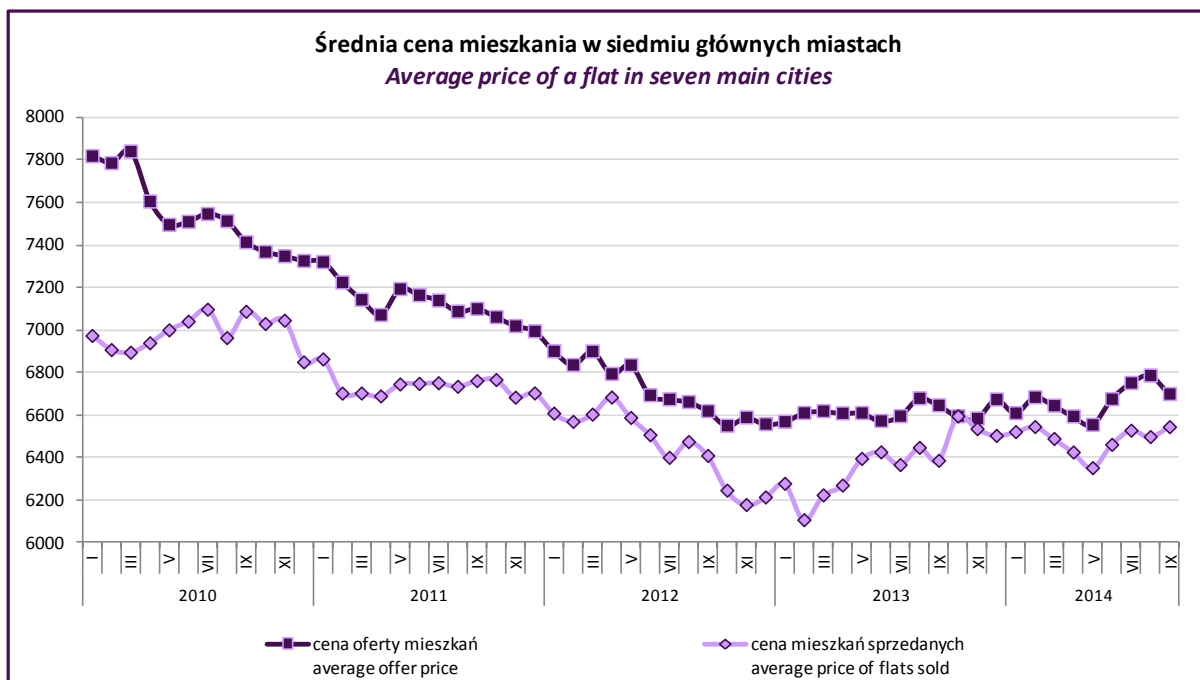


## Rynek mieszkaniowy – wrzesień 2014

We wrześniu 2014 roku sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym utrzymywała się na wysokim poziomie. W III kwartale 2014 roku stopa referencyjna równa była 2,50% i przełożyła się na zwiększenie zdolności kredytowej nabywców. Popyt na mieszkania stymulowany jest również funkcjonowaniem programu rządowego Mieszkanie dla Młodych. Ponadto, tylko do końca 2014 roku nabywcy mieszkania na kredyt muszą dysponować wkładem własnym na poziomie wynoszącym jedynie 5% ceny całkowitej lokalu. Od 2015 roku, minimalny wkład własny będzie wynosił już 10% ceny całkowitej, a od 2016 - 15%.



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

W okresie od maja do września obserwuje się wzrost średnich cen mieszkań oferowanych i sprzedanych na rynku nieruchomości, przy czym w ostatnim miesiącu nastąpił spadek cen ofertowych. Na koniec września 2014 roku średnia cena oferty mieszkań w siedmiu głównych miastach w Polsce wynosiła 6 699 PLN/mkw. i była o 1,2% niższa od średniej ceny notowanej w sierpniu. Średnia cena mieszkań sprzedanych we wrześniu wyniosła 6 543 PLN/mkw., co oznacza wzrost o 0,7% w stosunku do poprzedniego miesiąca.

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		cena mieszkań sprzedanych/ cena oferty	
	VIII 2014	IX 2014	VIII 2014	IX 2014	VIII 2014	IX 2014
Katowice	5 324	5 339	5 024	4 913	-5,6%	-8,0%
Kraków	6 511	6 701	6 145	6 097	-5,6%	-9,0%
Łódź	4 714	4 783	4 734	4 644	0,4%	-2,9%
Poznań	6 312	6 310	6 326	6 037	0,2%	-4,3%
Gdańsk	6 836	6 685	5 777	5 816	-15,5%	-13,0%
Warszawa	7 679	7 673	7 343	7 389	-4,4%	-3,7%
Wrocław	6 075	6 047	5 842	5 906	-3,8%	-2,3%
Szczecin	4 635	4 722	4 379	4 654	-5,5%	-1,4%
aglomeracja warszawska	7 444	7 388	7 194	7 220	-3,4%	-2,3%
aglomeracja trójmiejska	6 541	6 362	5 806	6 017	-11,2%	-5,4%
aglomeracja śląska	5 154	5 126	4 543	4 789	-11,9%	-6,6%
<b>średnia dla 7 aglomeracji</b>	<b>6 786</b>	<b>6 699</b>	<b>6 497</b>	<b>6 543</b>	<b>-4,3%</b>	<b>-2,3%</b>

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

W minionym miesiącu we wszystkich analizowanych miastach średnia cena mieszkań sprzedanych osiągnęła wartości niższe, niż średnia cena ofertowa mieszkań dostępnych na rynku. Najwyższe rozbieżności cenowe zanotowano w Gdańsku (-15,5%), aglomeracji śląskiej (-11,9%) oraz aglomeracji trójmiejskiej (-11,9%).

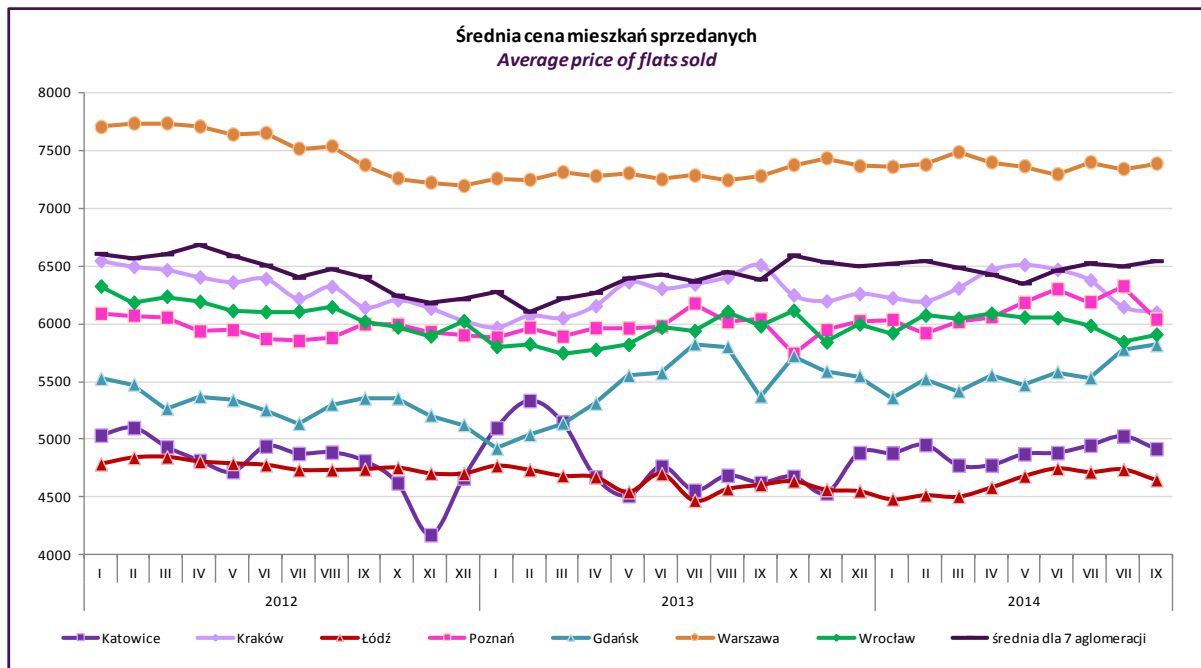
miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		zmiana ceny oferty mieszkań wrzesień/ sierpień VIII 2014	zmiana ceny mieszkań sprzedanych wrzesień/ sierpień IX 2014
	VIII 2014	IX 2014	VIII 2014	IX 2014		
Katowice	5 324	5 339	5 024	4 913	0,3%	-2,2%
Kraków	6 511	6 701	6 145	6 097	2,9%	-0,8%
Łódź	4 714	4 783	4 734	4 644	1,5%	-1,9%
Poznań	6 312	6 310	6 326	6 037	0,0%	-4,6%
Gdańsk	6 836	6 685	5 777	5 816	-2,2%	0,7%
Warszawa	7 679	7 673	7 343	7 389	-0,1%	0,6%
Wrocław	6 075	6 047	5 842	5 906	-0,5%	1,1%
Szczecin	4 635	4 722	4 379	4 654	1,9%	6,3%
aglomeracja warszawska	7 444	7 388	7 194	7 220	-0,8%	0,4%
aglomeracja trójmiejska	6 541	6 362	5 806	6 017	-2,7%	3,6%
aglomeracja śląska	5 154	5 126	4 543	4 789	-0,5%	5,4%
<b>średnia dla 7 aglomeracji</b>	<b>6 786</b>	<b>6 699</b>	<b>6 497</b>	<b>6 543</b>	<b>-1,3%</b>	<b>0,7%</b>

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

We wrześniu 2014 roku, w stosunku do miesiąca poprzedniego odnotowano spadki średniej ceny oferty w aglomeracji trójmiejskiej (-2,7%), Gdańsku (-2,2%), aglomeracji warszawskiej, Wrocławiu (-0,5%), aglomeracji śląskiej (-0,5%) i w Warszawie (0,1%). Ogółem średnia cena mieszkań pozostających w ofercie

w 7 aglomeracjach spadła względem sierpnia o 1,3% , do czego przyczynił się głównie spadek w Gdańsku i jej aglomeracji. Wzrost średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowano w Szczecinie, aglomeracji śląskiej, aglomeracji trójmiejskiej, Wrocławiu, Gdańsku, Warszawie i Aglomeracji warszawskiej.

Na wykresie poniżej zaprezentowano poziom cen mieszkań sprzedanych w siedmiu głównych miastach Polski. Warszawa zdecydowanie wyróżnia się na tle pozostałych miast i jako jedyna pozostaje powyżej średniej ceny mieszkań sprzedanych obliczonej dla 7 głównych aglomeracji. Średnia cena mieszkań sprzedanych w stolicy nieznacznie wzrosła z wartości 7 343 PLN/mkw. odnotowanej w sierpniu do 7 389 PLN/mkw. we wrześniu. Warto jednak podkreślić, że cena mieszkań sprzedanych w Warszawie od ponad roku utrzymuje się na stabilnym poziomie.



źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaofer2.pl

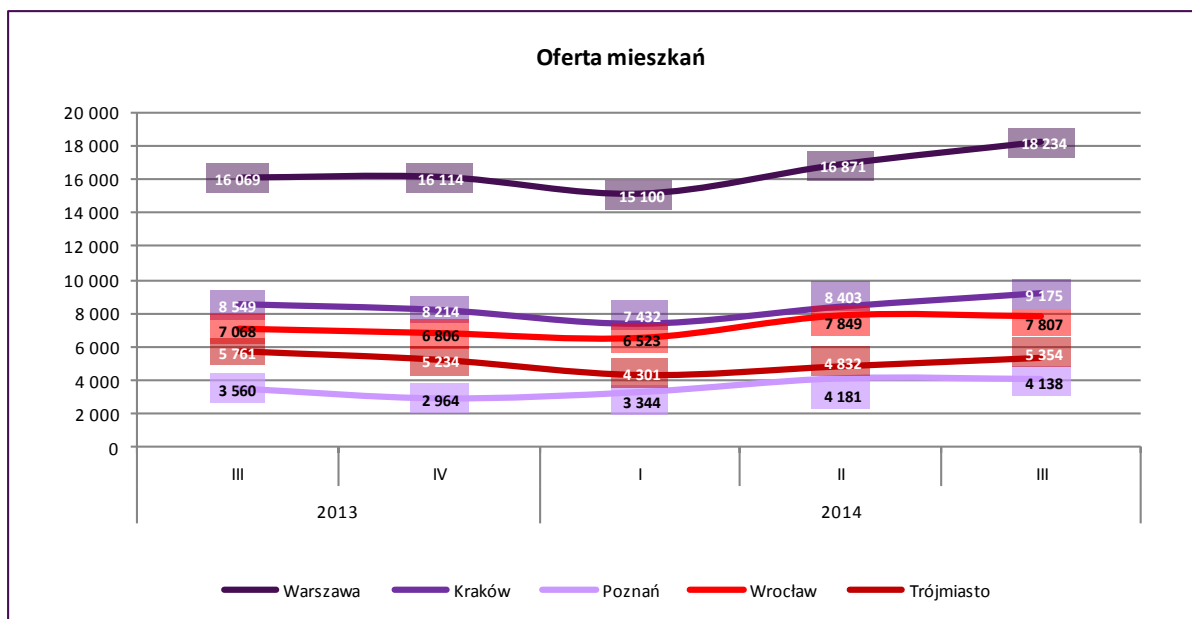
Średnio najdroższe, zaraz po Warszawie, ceny za mkw. mieszkania na koniec września odnotowano w Krakowie, w którym cena ukształtowała się na poziomie 6 097 PLN/mkw. Porównywalne ceny są również w Poznaniu (6 037 PLN/mkw.) i we Wrocławiu (5 906 PLN/mkw.). We wrześniu średnio najtaniej można było kupić mieszkanie w Łodzi (4 644 PLN/mkw.), Katowicach (4 913 PLN/mkw.) i w Gdańsku, w którym średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła 5 816 PLN/mkw.

## KILKA SŁÓW O...

### PODAŻY I POPYCIĘ NA MIESZKANIA W WYBRANYCH MIASTACH W POLSCE

W ciągu ostatniego roku w największych miastach w Polsce odnotowano wzrost oferty mieszkań. W analizowanych miastach - Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław, Trójmiasto (Gdańsk, Gdynia, Sopot) - oferta mieszkań na rynku pierwotnym wzrosła średnio o 9,0%, przy czym w III i IV kwartale 2013 roku podaż mieszkań wykazywała tendencje malejącą, a w II i III kwartale 2014 tendencję rosnącą.

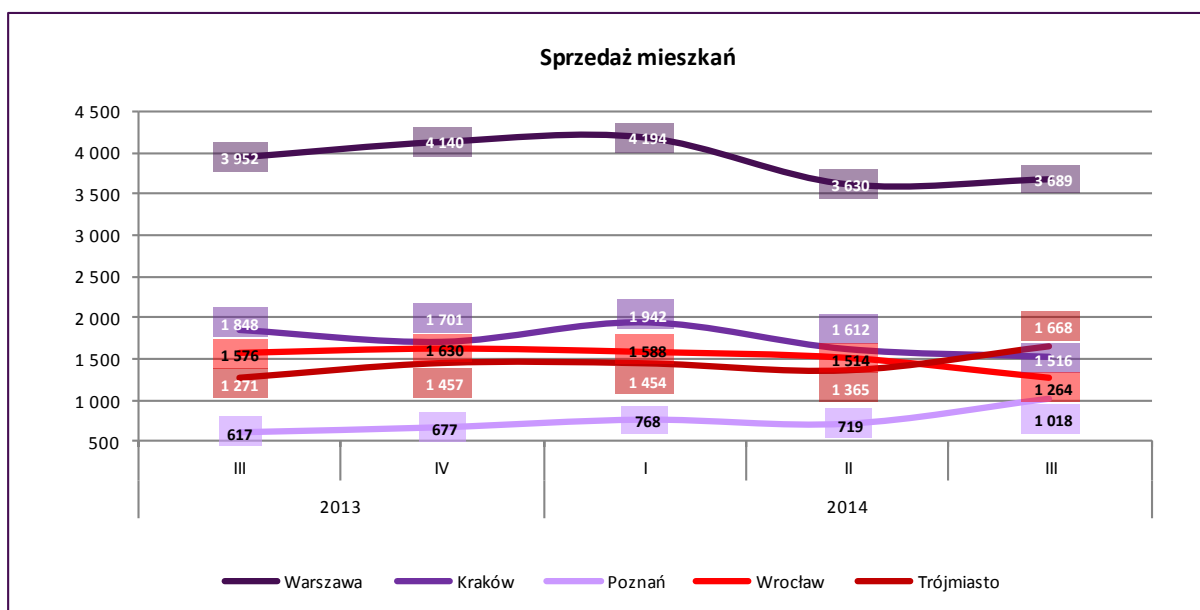
W stosunku do września 2013 roku najbardziej, bo o 16,2% wzrosła oferta Poznania. Znaczny wzrost oferty odnotowano również w Warszawie (13,5%), Wrocławiu (10,5%) i Krakowie (7,3%). Spadek oferty mieszkań w odniesieniu do sytuacji sprzed roku wystąpił jedynie w Trójmieście (Gdańsk, Gdynia, Sopot).



źródło: redNet Property Group (dział Consultingu)

We wrześniu 2014 roku, w stosunku do września 2013, w największych miastach Polski odnotowano nieznaczny spadek liczby sprzedanych mieszkań, wynoszący 1,2%. O ile w pierwszych trzech kwartałach sprzedaż mieszkań utrzymywała się na stabilnym poziomie, o tyle w II i III kwartale 2014 w większości analizowanych miast nastąpił spadek liczby upłynionych lokali.

W analizowanym okresie zdecydowanie najbardziej zwiększyła się sprzedaż mieszkań w Poznaniu, w którym odnotowano aż 65% wzrost sprzedaży. Również znacząco wzrosła sprzedaż w Trójmieście. W Gdańsku, Gdyni i Sopocie w odniesieniu do sytuacji sprzed roku, sprzedano średnio 31,2% więcej mieszkań. W Krakowie i Wrocławiu w analizowanym okresie upłyniono odpowiednio 18,0% i 19,8% mniej mieszkań, z kolei w Warszawie liczba sprzedanych mieszkań w stosunku do września 2013 roku zmniejszyła się o 6,7%



źródło: redNet Property Group (dział Consultingu)