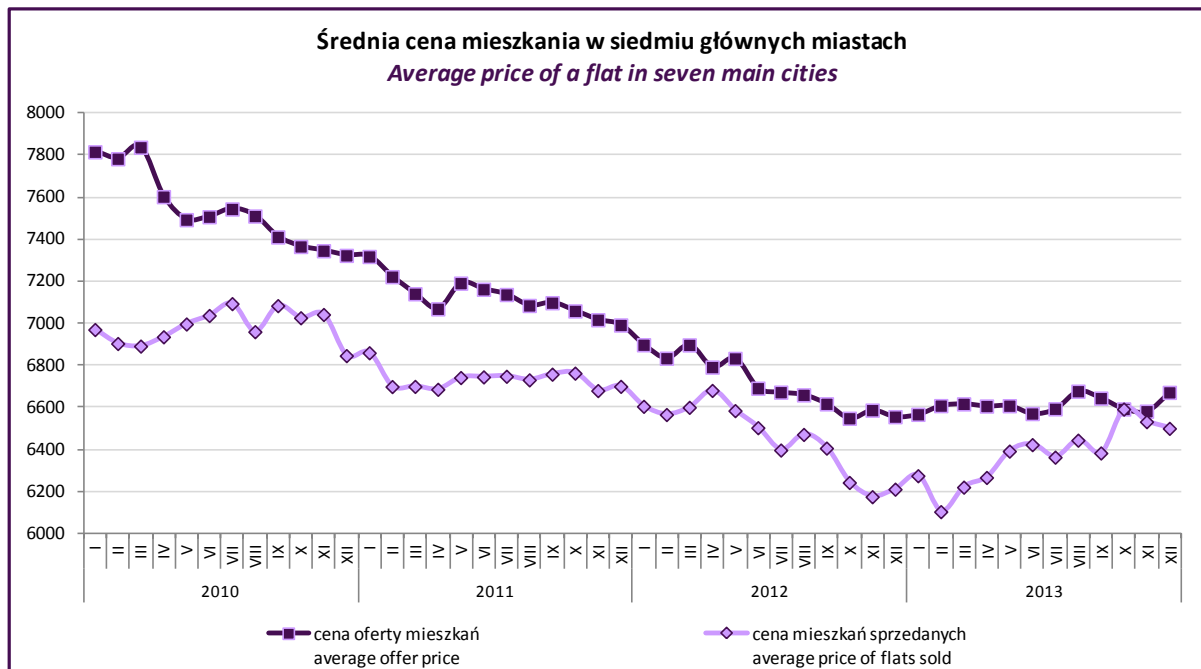


Rynek mieszkaniowy – grudzień 2013

Koniec roku dla wielu deweloperów przełożył się na rekordowo wysoką sprzedaż mieszkań. Wpływ na to miały niskie stopy procentowe, a co za tym idzie - niższy koszt kredytów hipotecznych, szeroka oferta mieszkań a także zmiany w Rekomendacji S, zgodnie z którą od początku 2014 roku nie będzie już możliwe zaciągnięcie kredytu hipotecznego na 100% wartości nieruchomości.



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

Legenda:

Cena oferty mieszkań – średnia, ofertowa cena metra kwadratowego wszystkich mieszkań w projektach deweloperskich wystawionych do sprzedaży wg stanu z 29 dnia każdego miesiąca

Cena mieszkań sprzedanych – średnia cena metra kwadratowego mieszkań sprzedanych w okresie ostatnich 3 miesięcy

W ostatnich miesiącach obserwuje się rozwarcie nożyc cenowych. Na koniec grudnia 2013 r. średnia cena oferty mieszkań w siedmiu głównych miastach w Polsce wynosiła 6 73 PLN/mkw. brutto i była o 1,4% wyższa od tej notowanej na koniec listopada. Średnia cena mieszkań sprzedanych w minionych 3 miesiącach wyniosła 6 502 PLN/mkw., co oznacza spadek o 0,5% wobec listopada.

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		cena mieszkań sprzedanych / cena oferty	
	XI	XII	XI	XII	XI	XII
Katowice	5 352	5 377	4 528	4 879	-15,4%	-9,3%
Kraków	6 314	6 213	6 195	6 259	-1,9%	0,7%
Łódź	4 711	4 739	4 560	4 548	-3,2%	-4,0%
Poznań	6 498	6 527	5 945	6 023	-8,5%	-7,7%
Gdańsk	5 811	6 639	5 587	5 546	-3,9%	-16,5%
Warszawa	7 531	7 512	7 436	7 367	-1,3%	-1,9%
Wrocław	6 129	6 069	5 840	5 995	-4,7%	-1,2%
aglomeracja warszawska	7 238	7 271	7 232	7 123	-0,1%	-2,0%
aglomeracja trójmiejska	5 830	6 427	5 837	5 633	0,1%	-12,4%
aglomeracja śląska	5 153	5 092	4 428	4 523	-14,1%	-11,2%
średnia dla 7 aglomeracji	6 584	6 673	6 534	6 502	-0,8%	-2,6%

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

Z wyjątkiem Krakowa, we wszystkich analizowanych miastach średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych osiągnęła wartości niższe, niż średnia cena ofertowa mieszkań dostępnych na rynku. Najwyższe rozbieżności cenowe zanotowano w Gdańsku (-16,5%). Wynika to z droższej nowej oferty mieszkań w mieście, niż jeszcze miesiąc wcześniej.

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		zmiana ceny oferty mieszkań grudzień/listopad	zmiana ceny mieszkań sprzedanych grudzień/listopad
	XI	XII	XI	XII		
Katowice	5 352	5 377	4 528	4 879	0,5%	7,8%
Kraków	6 314	6 213	6 195	6 259	-1,6%	1,0%
Łódź	4 711	4 739	4 560	4 548	0,6%	-0,3%
Poznań	6 498	6 527	5 945	6 023	0,4%	1,3%
Gdańsk	5 811	6 639	5 587	5 546	14,2%	-0,7%
Warszawa	7 531	7 512	7 436	7 367	-0,3%	-0,9%
Wrocław	6 129	6 069	5 840	5 995	-1,0%	2,7%
aglomeracja warszawska	7 238	7 271	7 232	7 123	0,5%	-1,5%
aglomeracja trójmiejska	5 830	6 427	5 837	5 633	10,2%	-3,5%
aglomeracja śląska	5 153	5 092	4 428	4 523	-1,2%	2,1%
średnia dla 7 aglomeracji	6 584	6 673	6 534	6 502	1,4%	-0,5%

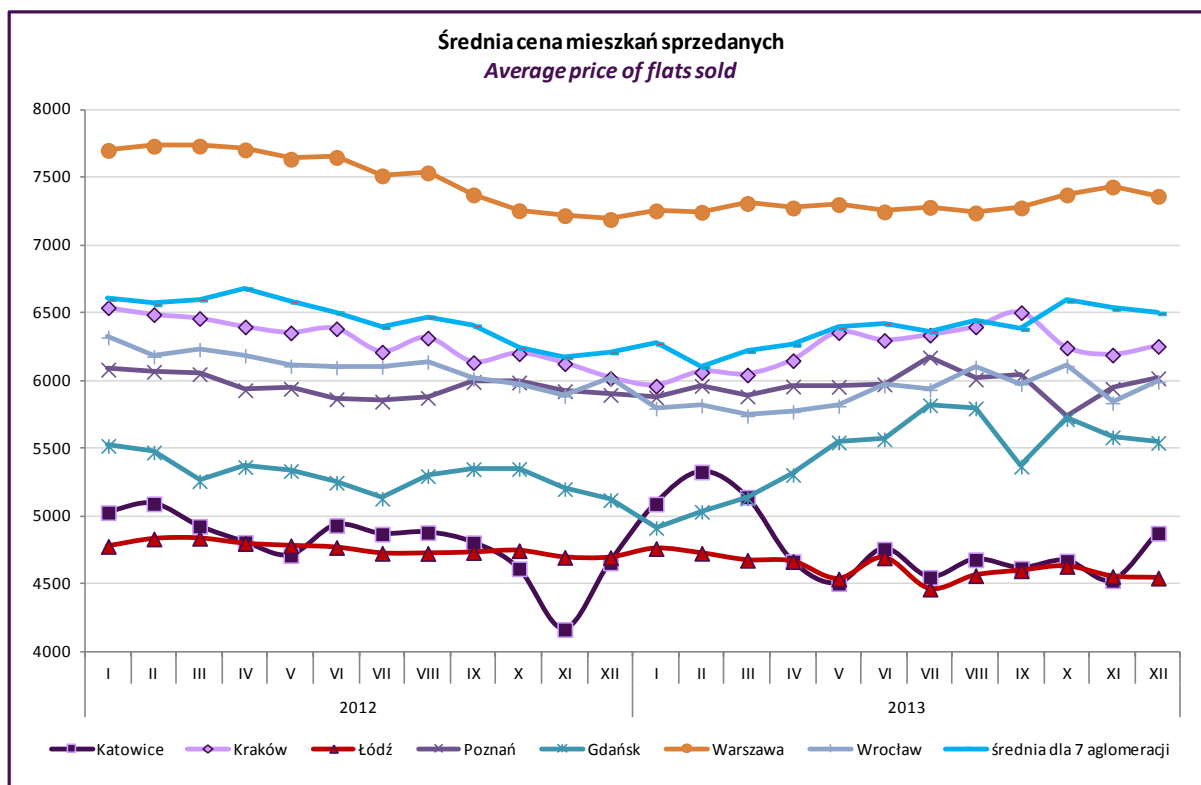
Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaofer.t.pl

W większości głównych miast Polski średnia cena oferty mieszkań wzrosła w stosunku do listopada 2013 roku. Niewielkie spadki średniej ceny oferty na poziomie 0,3 – 1,6% odnotowano w Warszawie, we Wrocławiu, Krakowie oraz aglomeracji śląskiej. W Gdańsku średnia cena ofertowa mieszkań wzrosła z kolei aż o 14,2% względem listopada 2013 r. a w aglomeracji trójmiejskiej o 10,2%. W pozostałych miastach wzrosty cenowe nie przekroczyły 1%. Ogółem średnia cena mieszkań pozostających w ofercie w 7 aglomeracjach wzrosła względem listopada o 1,4%.

W zakresie średniej ceny mieszkań sprzedanych kierunki zmian były bardziej zróżnicowane. Wzrosty cenowe odnotowano w Katowicach (+7,8%), we Wrocławiu (+2,7%), w aglomeracji śląskiej (+2,1%), w Poznaniu (+1,3%) oraz w Krakowie (+1,0%). Spadki cenowe dotyczyły natomiast aglomeracji

trójmiejskiej (-3,5%), warszawskiej (-1,5%), Warszawy (-0,9%), Gdańska (-0,7%) oraz Łodzi (-0,3%). Ogółem średnia cena mieszkań sprzedanych w 7 aglomeracjach w stosunku do listopada 2013 r. spadła o 0,5%.

Na wykresie poniżej zaprezentowano poziom cen mieszkań sprzedanych w siedmiu głównych miastach Polski. Jak widać, Warszawa wciąż 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 jest stabilna i kształtuje się aktualnie na poziomie 7 367 PLN/mkw. W Krakowie cena za mkw. na koniec grudnia ukształtowała się na poziomie 6 259 PLN/mkw., w Poznaniu wyniosła 6 023 PLN/mkw. We Wrocławiu średnia cena mieszkań sprzedanych w przeciągu trzech ostatnich miesięcy wzrosła, choć nadal nie przekroczyła granicy 6 000 PLN/mkw. W grudniu wyniosła ona 5 995 PLN/mkw. Średnio najtaniej w przeciągu ostatnich 3 miesięcy można było nabyć mieszkania w Łodzi (po 4 548 PLN/mkw.) i Katowicach (po 4 879 PLN/mkw.). Trzecim najtańszym miastem pozostawał w dalszym ciągu Gdańsk. Średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła tu 5 546 PLN/mkw.



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

KILKA SŁÓW O...

RYNKU MIESZKANIOWYM W 2014 ROKU

Z początkiem 2014 roku wejdzie w życie nowa rekomendacja S, która całkowicie wyeliminuje kredyty udzielane na 100 proc. wartości nieruchomości. Od nowego roku kredyt hipoteczny będą mogły wziąć jedynie osoby dysponujące wkładem własnym w wysokości co najmniej 5 proc. Zmiana ta zwiększy bezpieczeństwo zarówno na rynku nieruchomości, jak i na rynku kredytowym, nie powinna też ujemnie wpłynąć na liczbę sprzedanych mieszkań. Wkład własny na poziomie 5 proc. jest bowiem w praktyce poziomem akceptowalnym przez klientów.

Z początkiem roku ruszy też rządowy program wspierający osoby, które będą chciały zakupić swoje pierwsze, nowe mieszkanie lub dom - „Mieszkanie dla Młodych”. Z programu będą mogły skorzystać osoby nie starsze niż 35 lat, które dotychczas nie posiadały nieruchomości. W sytuacji, gdy wniosek o dofinansowanie do wkładu własnego złoży bezdzietny nabywca lokalu, dofinansowanie wyniesie 10

proc. wartości nieruchomości. Gdy wniosek złoży beneficjent posiadający w dniu jego złożenia przynajmniej 1 dziecko, dopłata wyniesie 15 proc. Jeżeli w ciągu pięciu lat od kupna mieszkania beneficjentom urodzi się (lub zostanie przysposobione) trzecie lub kolejne dziecko, państwo udzieli kolejnego, jednorazowego wsparcia w wysokości 5 proc. Kredyt zaciągnięty w banku na sfinansowanie zakupu nieruchomości będzie musiał być udzielony w walucie polskiej, na co najmniej 15 lat i będzie stanowił co najmniej 50 proc. ceny zakupu. Powierzchnia użytkowa nieruchomości nie będzie mogła przekraczać 75 mkw. w przypadku mieszkań i 100 mkw. w przypadku domów jednorodzinnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy nabywca wychowuje co najmniej troje dzieci – wówczas dopuszczalny metraż będzie powiększany o 10 mkw. Dopłata będzie stała i naliczana do powierzchni nieruchomości – jednak nie więcej niż do 50 mkw. Do programu „Mdm” zakwalifikują się jedynie nieruchomości, których cena za metr kwadratowy nie przekroczy ustalonej kwoty. Wpływ programu na wysokość sprzedaży mieszkań w poszczególnych miastach będzie różny. Przykładowo dla Warszawy limit cenowy wyniesie w I kwartale 2014 r. zaledwie 5 864,7 PLN/mkw., co oznacza, że mniej niż 10% mieszkań dostępnych w ofercie warszawskich deweloperów zakwalifikuje się do programu, natomiast w Gdańsku limit wyniesie 5 682,1 PLN/mkw. co oznacza, że prawie 30% mieszkań w ofercie deweloperów spełni wymogi limitu cenowego programu. Niemniej jednak już teraz widoczna jest tendencja, że deweloperzy będą wprowadzali coraz więcej projektów, które będą spełniać kryteria cenowe programu.

W 2013 roku mieliśmy do czynienia z końcem spadków cen mieszkań. Przewidujemy, że w 2014 roku wystąpią niewielkie wzrosty cen. Wpływ na to będzie miała m.in. spadająca liczba mieszkań oferowanych przez deweloperów przy bardzo wysokim popycie – w ciągu ostatniego roku oferta mieszkań spadła we wszystkich największych miastach w Polsce – we Wrocławiu o 12 proc., w Warszawie o 15 proc., w Łodzi o 16 proc., w Krakowie o 18 proc., w Trójmieście o 18 proc., natomiast w Poznaniu aż o 24 proc. Struktura nowych mieszkań w coraz większym stopniu jest dopasowana do oczekiwań nabywców, tym samym deweloperzy nie mają powodu by obniżyć cenę metra kwadratowego mieszkania. Dodatkowo stopy procentowe pozostają na rekordowo niskim poziomie, co przekłada się na koszt i dostępność kredytu.

Deweloperzy patrzą optymistycznie na sytuację na rynku mieszkaniowym i zamierzają rozpocząć nowe inwestycje. Największą barierą dla nowych projektów jest odczuwalny brak gruntów pod tereny inwestycyjne w najlepszych lokalizacjach. Deweloperzy, tak jak my, szacują, że w najbliższym roku popyt na mieszkania będzie nieznacznie większy od liczby nowo wprowadzanych do sprzedaży mieszkań, co przełoży się na niewielki wzrost ich cen.