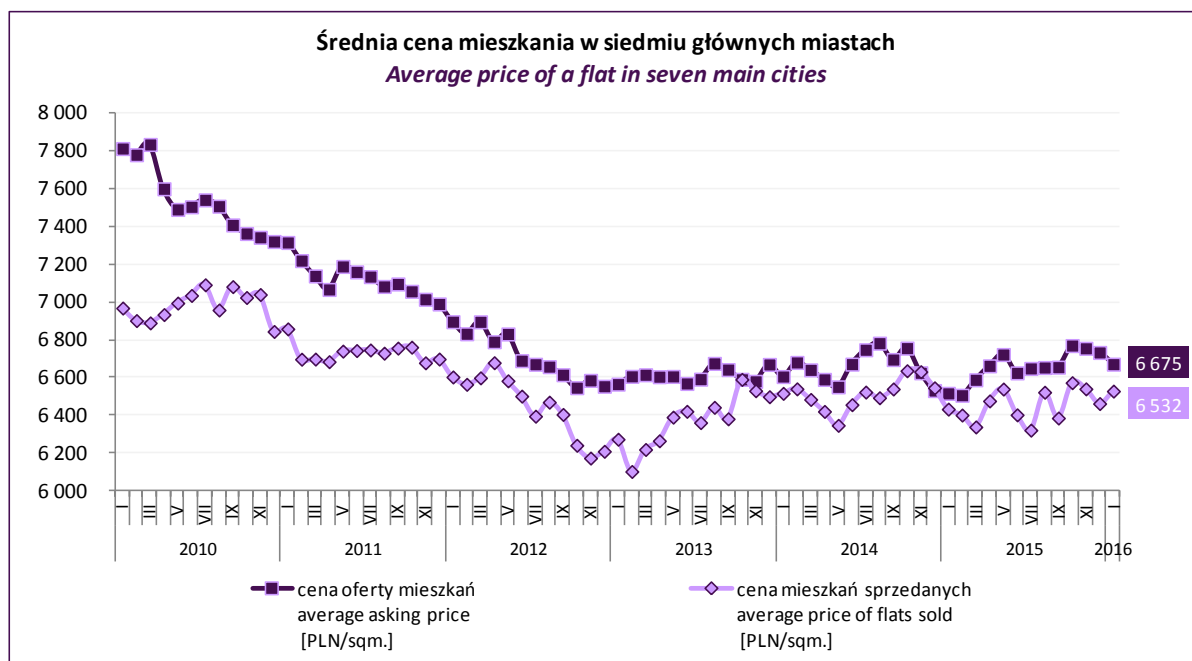


RYNEK MIESZKANIOWY – STYCZEŃ 2016

Deweloperzy już od drugiej połowy 2013 roku cieszą się dobrymi wynikami sprzedażowymi, jednak dynamiczny wzrost sprzedaży mieszkań odnotowuje się od marca 2015 roku, 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. Uchwalenie Rekomendacji S w połowie 2013 roku, przyczyniło się do wprowadzenia wymogu obowiązkowego wkładu własnego, którego wysokość z roku na rok wzrasta. Fakt ten jednak nie zniechęcił potencjalnych kredytobiorców. Nabywcy wciąż 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, a skala nowych projektów mieszkalnych wprowadzanych do oferty w dalszym ciągu jest imponująca.



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

W ostatnim miesiącu obserwuje się nieznaczny spadek średniej ceny mieszkań oferowanych na rynku i wzrost średniej ceny mieszkań sprzedanych, która od kilku miesięcy podlega wahaniom. Na koniec stycznia 2016 roku średnia cena mieszkań w ofercie 7 największych miast ukształtowała się na poziomie 6 675 PLN/mkw., podczas gdy średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła w tym czasie 6 532 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	
	Grudzień 2015	Styczeń 2016	Grudzień 2015	Styczeń 2016	Grudzień 2015	Styczeń 2016
Katowice	5 601	5 678	4 890	5 075	-12,7%	-10,6%
Kraków	6 395	6 355	6 335	6 364	-0,9%	0,1%
Łódź	4 744	4 680	4 705	4 663	-0,8%	-0,4%
Poznań	6 413	6 394	6 055	6 396	-5,6%	0,0%
Gdańsk	5 956	5 950	5 950	5 729	-0,1%	-3,7%
Warszawa	7 885	7 924	7 680	7 610	-2,6%	-4,0%
Wrocław	6 141	6 185	5 960	6 042	-2,9%	-2,3%
aglomeracja warszawska	7 620	7 592	7 129	7 327	-6,4%	-3,5%
aglomeracja trójmiejska	5 937	5 929	5 950	5 733	0,2%	-3,3%
aglomeracja śląska	5 189	5 239	4 721	4 867	-9,0%	-7,1%
średnia dla 7 aglomeracji	6 737	6 675	6 466	6 532	-4,0%	-2,1%

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

W minionym miesiącu spośród wszystkich analizowanych miast, jedynie w Krakowie średnia cena mieszkań sprzedanych była wyższa niż średnia cena mieszkań pozostających w ofercie. Różnica ta jest jednak niewielka (0,1%). W Poznaniu średnie ceny mieszkań sprzedanych i oferowanych były praktycznie na tym samym poziomie.

We wszystkich pozostałych miastach średnia cena oferty przewyższała średnią cenę sprzedaży. Największe dysproporcje odnotowano w Katowicach (-10,6%) oraz w Warszawie (-4,0%), a najmniejsze w Łodzi (-0,4%). Różnica dla 7 aglomeracji wyniosła -2,1%.

Biorąc pod uwagę aglomeracje, większe różnice odnotowano w aglomeracji śląskiej, tj. -7,1%, mniejsze natomiast w aglomeracji warszawskiej (-3,5%) i śląskiej (-3,3%).

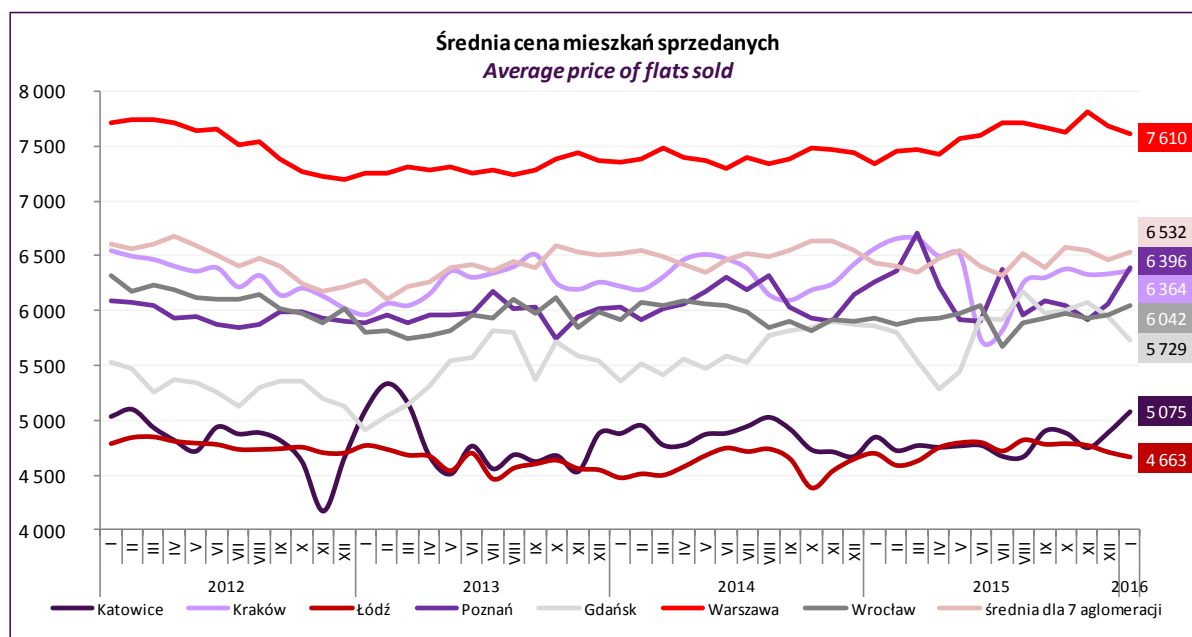
Miasto	Średnia cena mieszkań oferowanych		Średnia cena mieszkań sprzedanych		Zmiana śr. ceny oferty mieszkań grudzień 2015/ styczeń 2016	Zmiana śr. ceny mieszkań sprzedanych grudzień 2015/ styczeń 2016
	Grudzień 2015	Styczeń 2016	Grudzień 2015	Styczeń 2016		
Katowice	5 601	5 678	4 890	5 075	1,4%	3,8%
Kraków	6 395	6 355	6 335	6 364	-0,6%	0,5%
Łódź	4 744	4 680	4 705	4 663	-1,3%	-0,9%
Poznań	6 413	6 394	6 055	6 396	-0,3%	5,6%
Gdańsk	5 956	5 950	5 950	5 729	-0,1%	-3,7%
Warszawa	7 885	7 924	7 680	7 610	0,5%	-0,9%
Wrocław	6 141	6 185	5 960	6 042	0,7%	1,4%
aglomeracja warszawska	7 620	7 592	7 129	7 327	-0,4%	2,8%
aglomeracja trójmiejska	5 937	5 929	5 950	5 733	-0,1%	-3,6%
aglomeracja śląska	5 189	5 239	4 721	4 867	1,0%	3,1%
średnia dla 7 aglomeracji	6 737	6 675	6 466	6 532	-0,9%	1,0%

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 stycznia 2016 roku minimalnie spadły względem grudnia 2015 roku. W trzech miastach zaobserwowano niewielki wzrost cen. Największy spadek średniej ceny oferty odnotowano w Łodzi (-1,3%). Z kolei wzrost średniej ceny oferty odnotowano w Katowicach (+1,4%), Wrocławiu (+0,7%), oraz w Warszawie (+0,5%). Ogółem dla 7 miast obserwowano spadek średniej ceny oferty na poziomie -0,9%.

W przypadku średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowuje się odwrotną tendencję, w większości analizowanych miast średnie ceny wzrosły. Największy wzrost odnotowano w Poznaniu (+5,6%) oraz w Katowicach (+4,8%). Największy spadek średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowano w Gdańsku (-3,7%). Dla wszystkich aglomeracji ogółem odnotowano wzrost na poziomie 1,0%.

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. W styczniu 2016 roku średnia cena mieszkań sprzedanych w stolicy nieznacznie spadła w porównaniu do cen zaobserwowanych w IV kwartale 2015 roku i wyniosła 7 610 PLN/mkw. Cena ta wróciła do poziomu obserwowanego przez większość 2015 roku.



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

Drugim miastem w rankingu jest Poznań, w którym średnia cena mieszkań sprzedanych w styczniu 2016 roku ukształtowała się na poziomie 6 396 PLN/mkw. W Krakowie średnia wyniosła 6 364 PLN/mkw., we Wrocławiu 6 042 PLN/mkw., natomiast w Gdańsku 5 729 PLN/mkw. Średnio najtaniej w przeciągu ostatnich miesięcy można było nabyć mieszkania w Łodzi (4 663 PLN/mkw.) i Katowicach (5 075 PLN/mkw.). Średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła 6 532 PLN/mkw.

KILKA SŁÓW O...

TYM ,CO WYDARZY SIĘ W 2016 ROKU

W 2015 roku odnotowano rekordowo wysoki poziom sprzedaży mieszkań. Wszystko za sprawą niskich stóp procentowych, dostępności kredytów oraz rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”, który został rozszerzony na mieszkania z rynku wtórnego. Na rynku mieszkaniowym nieustannie od trzech lat obserwuje się wzmożoną aktywność deweloperów, stabilny poziom cen i niestabnący popyt nabywców. Wiele wskazuje na to, że w roku 2016 sytuacja ta nie ulegnie gwałtownej zmianie. Mimo wielu zmian na rynku nieruchomości, jakie zaplanowano na bieżący rok, deweloperzy wciąż planują utrzymać bardzo wysoki poziom sprzedaży.

Jedną ze zmian jest wzrost wysokości obowiązkowego wkładu własnego. Zgodnie z założeniami Rekomendacji S, z dniem 1 stycznia br. uzyskanie kredytu hipotecznego na zakup mieszkania wymaga posiadania piętnastoprocentowego wkładu własnego (w roku 2015 było to 10 proc.). Mimo to, banki wciąż

będą mogli udzielać kredytów z wkładem własnym wynoszącym 10 proc. Pozostałe 5 proc. kredytobiorca będzie musiał zabezpieczyć, np. poprzez blokadę odpowiedniej kwoty na rachunku bankowym.

Kolejną zmianą są podwyżki marż kredytów hipotecznych, która mogą mieć niekorzystny wpływ na popyt na mieszkania. Jednak z roku na rok obserwuje się, że coraz więcej klientów, nie tylko inwestorów, ale również klientów indywidualnych, kupuje mieszkania za gotówkę. Ponadto, ekonomiści przewidują, że Rada Polityki Pieniężnej jeszcze bardziej obniży i tak już rekordowo niskie stopy procentowe. Bez wątpienia jest to bardzo dobra wiadomość, dla obecnych i przyszłych kredytobiorców. Obniżenie stóp procentowym spowoduje bowiem obniżenie stawki WIBOR, co przełoży się na spadek wysokości rat kredytów. Dzięki temu kredytobiorcy będą mogli zaoszczędzić kilkanaście a nawet kilkadziesiąt złotych miesięcznie, które większość z nich ulokuje na lokatach.

Pomimo zmian jakie zaplanowano na 2016 rok prognozy deweloperów są optymistyczne. Twierdzą oni, że nadchodzące zmiany nie wpłyną znacząco na sytuację na rynku nieruchomości, który jest do nich odpowiednio przygotowany. Różnorodność oferty, konkurencyjne ceny oraz korzystne warunki rynkowe sprawią, że popyt na mieszkania wciąż będzie kształtował się na stabilnie wysokim poziomie, a tempo wyprzedania oferty nie zmaleje.

Kontakt:

Tomasz Kołodziejczyk

Dyrektor redNet Property Group

tomasz.kolodziejczyk@rednetproperty.com

tel.+48 510 203 271

tel.+48 22 318 72 12