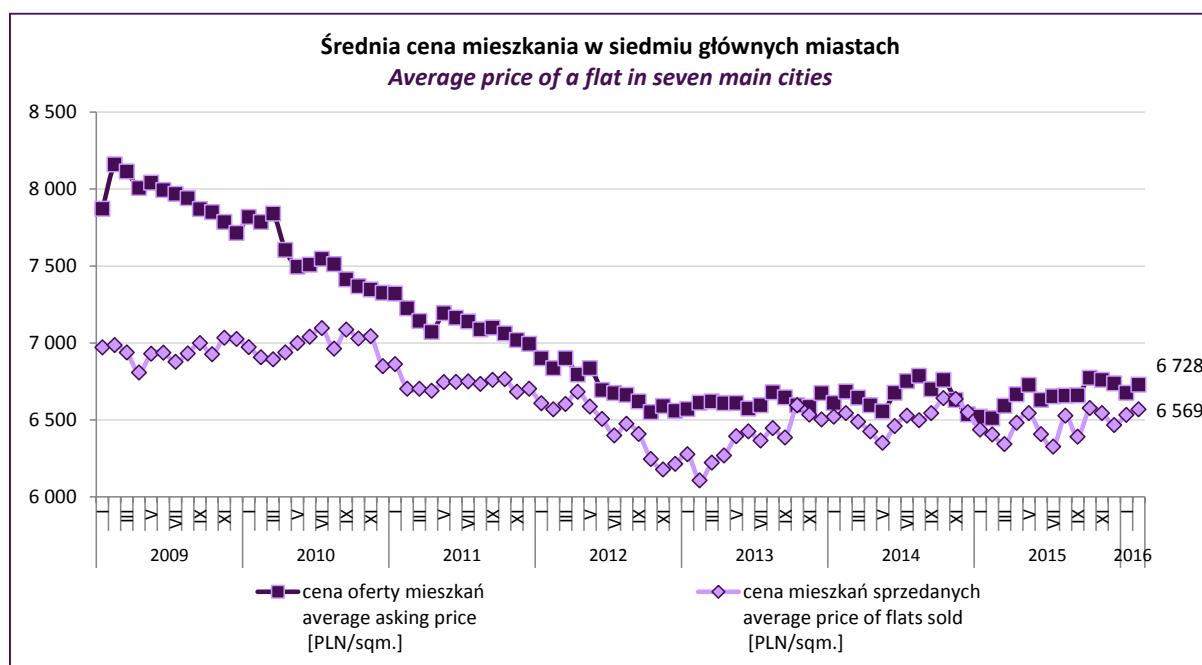


RYNEK MIESZKANIOWY – LUTY 2016

Ostatnie miesiące to utrzymująca się wysoka sprzedaż mieszkań oraz duża skala nowych inwestycji mieszkaniowych rozpoczynanych przez deweloperów. Największe rynki mieszkaniowe charakteryzują się stabilnością. Od marca 2015 roku utrzymuje się historycznie najniższy poziom stóp procentowych – 1,5%, co przekłada się na rekordowo niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych. Stanowi to główny czynnik determinujący wysoki popyt na nowe mieszkania. Nabywcy decydują się na zakup mieszkania zarówno w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, jak i coraz częściej w celach inwestycyjnych, tj. z myślą o ich późniejszym wynajmie. Odnotowuje się jednocześnie wzrost udziału klientów gotówkowych w ogóle nabywców mieszkań.



Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach w ostatnich dwóch miesiącach wyglądała następująco:

Miasto	Średnia cena mieszkań oferowanych		Średnia cena mieszkań sprzedanych		Cena mieszkań sprzedanych/ cena	
	styczeń 2016	luty 2016	styczeń 2016	luty 2016	styczeń 2016	luty 2016
Katowice	5 678	5 640	5 075	5 063	-10,6%	-10,2%
Kraków	6 355	6 379	6 364	6 274	0,1%	-1,6%
Łódź	4 680	4 676	4 663	4 658	-0,4%	-0,4%
Poznań	6 394	6 355	6 396	6 213	0,0%	-2,2%
Gdańsk	5 950	5 766	5 729	5 750	-3,7%	-0,3%
Warszawa	7 924	7 970	7 610	7 579	-4,0%	-4,9%
Wrocław	6 185	6 154	6 042	6 128	-2,3%	-0,4%
aglomeracja warszawska	7 592	7 622	7 327	7 409	-3,5%	-2,8%
aglomeracja trójmiejska	5 929	5 950	5 733	5 787	-3,3%	-2,7%
aglomeracja śląska	5 239	5 000	4 867	4 904	-7,1%	-1,9%
średnia dla 7 aglomeracji	6 675	6 728	6 532	6 569	-2,1%	-2,4%

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

W minionym miesiącu we wszystkich analizowanych miastach średnia cena mieszkań sprzedanych była niższa niż średnia cena mieszkań pozostających w ofercie.

Największe dysproporcje odnotowano w Katowicach (-10,2%), Warszawie (-4,9%) oraz w Poznaniu (-2,2%), a najmniejsze w Gdańsku (-0,3%) oraz w Łodzi i Wrocławiu (-0,4%). Różnica dla 7 aglomeracji wyniosła -2,4%.

Biorąc pod uwagę aglomeracje, mniejsze różnice odnotowano w aglomeracji śląskiej, tj. -1,9%, większe natomiast w aglomeracji trójmiejskiej (-2,7%) i warszawskiej (-2,8%).

Miasto	Średnia cena mieszkań oferowanych		Średnia cena mieszkań sprzedanych		Zmiana śr. ceny oferty mieszkań styczeń/ luty 2016	Zmiana śr. ceny mieszkań sprzedanych styczeń/ luty 2016
	styczeń 2016	luty 2016	styczeń 2016	luty 2016		
Katowice	5 678	5 640	5 075	5 063	-0,7%	-0,2%
Kraków	6 355	6 379	6 364	6 274	0,4%	-1,4%
Łódź	4 680	4 676	4 663	4 658	-0,1%	-0,1%
Poznań	6 394	6 355	6 396	6 213	-0,6%	-2,9%
Gdańsk	5 950	5 766	5 729	5 750	-3,1%	0,4%
Warszawa	7 924	7 970	7 610	7 579	0,6%	-0,4%
Wrocław	6 185	6 154	6 042	6 128	-0,5%	1,4%
aglomeracja warszawska	7 592	7 622	7 327	7 409	0,4%	1,1%
aglomeracja trójmiejska	5 929	5 950	5 733	5 787	0,4%	0,9%
aglomeracja śląska	5 239	5 000	4 867	4 904	-4,6%	0,8%
średnia dla 7 aglomeracji	6 675	6 728	6 532	6 569	0,8%	0,6%

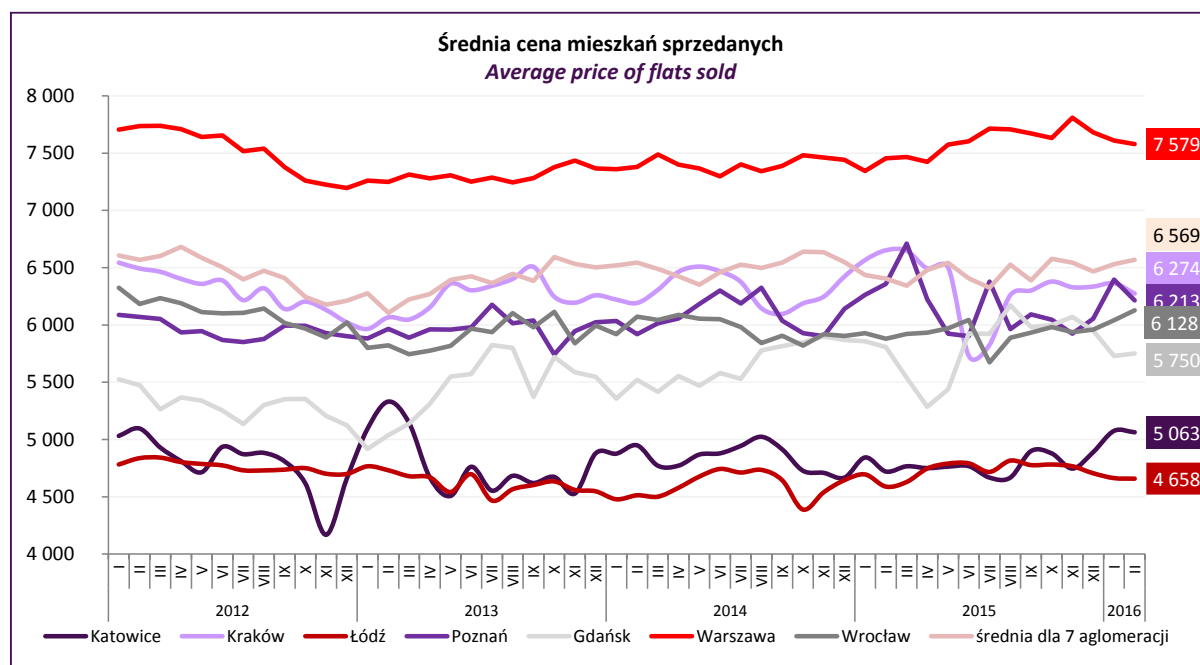
Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaoferet.pl

W większości największych miast w Polsce, średnie ceny mieszkań znajdujących się w ofercie deweloperów na koniec lutego 2016 roku spadły nieznacznie względem stycznia 2016 roku. Wzrost średniej ceny oferty odnotowano w Warszawie (+0,6%) oraz w Krakowie (+0,4%). Z kolei największy spadek odnotowano w Gdańsku (-3,1%) i Katowicach (-0,7%). Ogółem dla 7 miast obserwowano wzrost średniej ceny oferty na poziomie 0,8%.

W przypadku średniej ceny mieszkań sprzedanych, w części analizowanych miast średnie ceny wzrosły względem stycznia 2016 r., natomiast w części spadły. Największy wzrost odnotowano we Wrocławiu (+1,4%). Największy spadek średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowano z kolei w Poznaniu (-2,9%). Dla wszystkich aglomeracji ogółem obserwowano wzrost na poziomie 0,6%.

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 jest nieco niższy i wynosi 7 579 PLN/mkw.



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

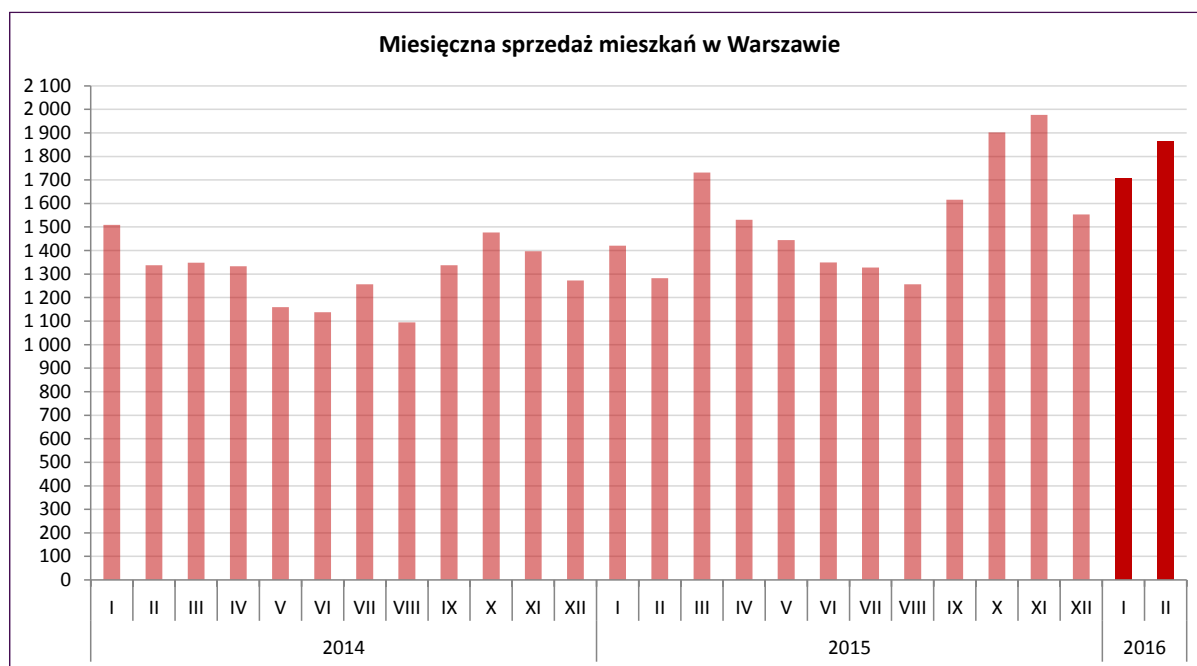
Drugim miastem z najwyższą średnią ceną mieszkań sprzedanych jest Kraków – tam sprzedawano mieszkania w średniej cenie 6 274 PLN/mkw. W Poznaniu średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła 6 213 PLN/mkw., we Wrocławiu 6 128 PLN/mkw., natomiast w Gdańsku 5 750 PLN/mkw. Średnio najtaniej w przeciągu ostatnich miesięcy można było nabyć mieszkania w Łodzi (4 658 PLN/mkw.) i Katowicach (5 063 PLN/mkw.). Średnia cena mieszkań sprzedanych w 7 aglomeracjach wyniosła 6 569 PLN/mkw.

KILKA SŁÓW O...

SPRZEDAŻY MIESZKAŃ NA POCZĄTKU 2016 ROKU

Zgodnie z oczekiwaniami, czwarty kwartał 2015 roku był rekordowy pod względem liczby sprzedanych mieszkań w Warszawie. Ostatnie miesiące roku charakteryzowała największa liczba zawartych transakcji na rynku pierwotnym, co w dużej mierze uzasadnione było perspektywą zwiększenia wymaganego wkładu własnego z 10 do 15% ceny nabywanego mieszkania od początku 2016 roku. Skutki zapisów rekomendacji S spowodowały wzrost i tak dużego już popytu na mieszkania.

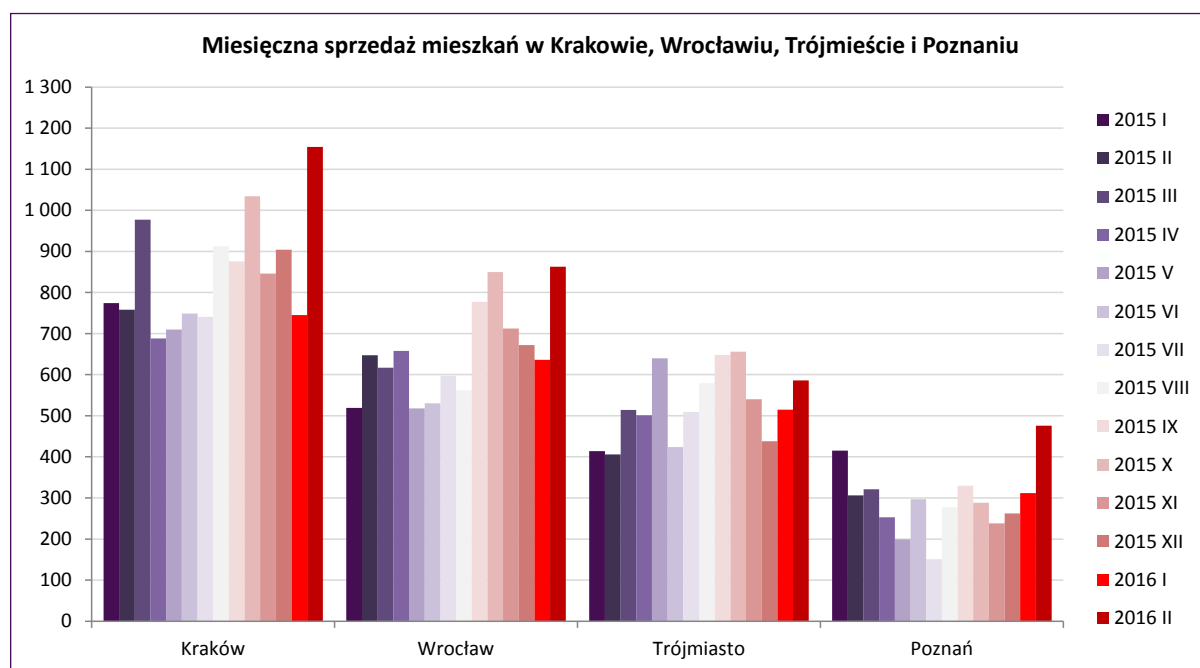
Co istotne, dane sprzedażowe za pierwsze dwa miesiące 2016 roku, pozwalają wnioskować, że wymóg posiadania większego wkładu własnego przy kredytowaniu mieszkania nie odstrasza potencjalnych nabywców. Liczba sprzedanych mieszkań w tych miesiącach jest niższa jedynie od tej notowanej w październiku i listopadzie 2015 roku. Prognozuje się, że w I kwartale 2016 roku deweloperzy osiągną wynik porównywalny z tym z IV kwartału 2015 r.



Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu)

Również na innych największych rynkach w Polsce nie odnotowano spadku popytu na początku 2016 roku, a wręcz przeciwnie – w kilku miastach liczba mieszkań sprzedanych w lutym bieżącego roku jest zdecydowanie wyższa w porównaniu z miesiącami ubiegłymi.

W całym 2016 roku należy spodziewać się popytu porównywalnego z obserwowanym w bardzo dobrym pod tym względem 2015 roku.



Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu)

Kontakt:

Tomasz Kołodziejczyk

Dyrektor redNet Property Group

tomasz.kolodziejczyk@rednetproperty.com

tel.+48 510 203 271

tel.+48 22 318 72 12