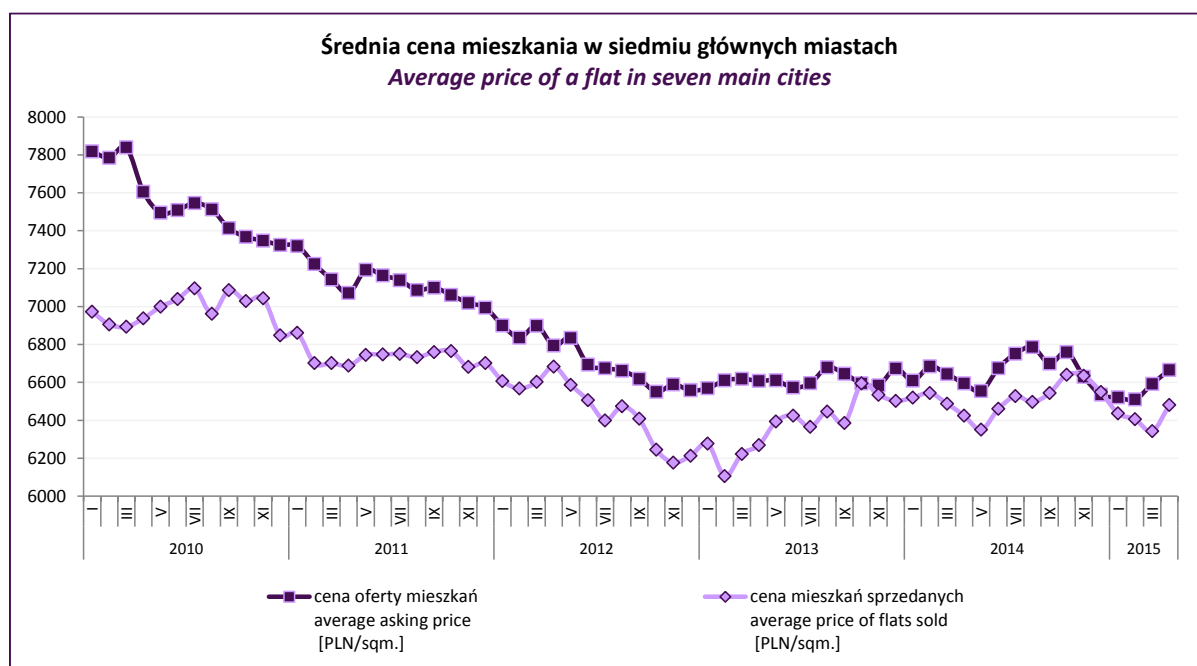


RYNEK MIESZKANIOWY – KWIECIEŃ 2015

Kwiecień był drugim rekordowym miesiącem pod względem sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym. Liczba sprzedanych mieszkań w ostatnim czasie większa była jedynie miesiąc wcześniej – w marcu 2015 roku. Wtedy 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 dwóch miesiącach. Deweloperzy już od drugiej połowy 2013 roku cieszyli się dobrymi wynikami sprzedażowymi, jednak ostatnie rezultaty jeszcze bardziej zachęcają do rozpoczynania kolejnych inwestycji. Co prawda liczba nowych mieszkań pojawiających się na rynku jest mniejsza niż liczba sprzedawanych jednostek, jednak skala nowych inwestycji nadal jest imponująca.



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

W ostatnich miesiącach 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 kwietnia 2015 roku średnia cena mieszkań w ofercie 7 największych miast ukształtowała się na poziomie 6 666 PLN/mkw., podczas gdy średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła w tym czasie 6 480 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	
	marzec 2015	kwiecień 2015	marzec 2015	kwiecień 2015	marzec 2015	kwiecień 2015
Katowice	5 735	5 804	4 766	4 750	-16,9%	-18,2%
Kraków	6 403	6 482	6 648	6 493	3,8%	0,2%
Łódź	4 769	4 756	4 629	4 747	-2,9%	-0,2%
Poznań	6 300	6 418	6 710	6 224	6,5%	-3,0%
Gdańsk	6 241	6 168	5 538	5 286	-11,3%	-14,3%
Warszawa	7 780	7 935	7 467	7 425	-4,0%	-6,4%
Wrocław	6 027	6 036	5 921	5 932	-1,8%	-1,7%
aglomeracja warszawska	7 463	7 607	7 161	7 263	-4,0%	-4,5%
aglomeracja trójmiejska	6 126	6 013	5 193	5 332	-15,2%	-11,3%
aglomeracja śląska	5 421	5 479	4 740	4 793	-12,6%	-12,5%
średnia dla 7 aglomeracji	6 592	6 666	6 342	6 480	-3,8%	-2,8%

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

W minionym miesiącu tylko w Krakowie średnia cena mieszkań sprzedanych była wyższa niż średnia cena mieszkań pozostających w ofercie. Różnica ta była jednak nieznaczna i wyniosła jedynie 0,2%.

We wszystkich pozostałych miastach średnia cena oferty przewyższała średnią cenę sprzedaży. Największe dysproporcje odnotowano w Katowicach (-18,2%) oraz w Gdańsku (-14,3%), a najmniejsze w Łodzi (-0,2%), Wrocławiu (-1,7%) i Poznaniu (-3,0%).

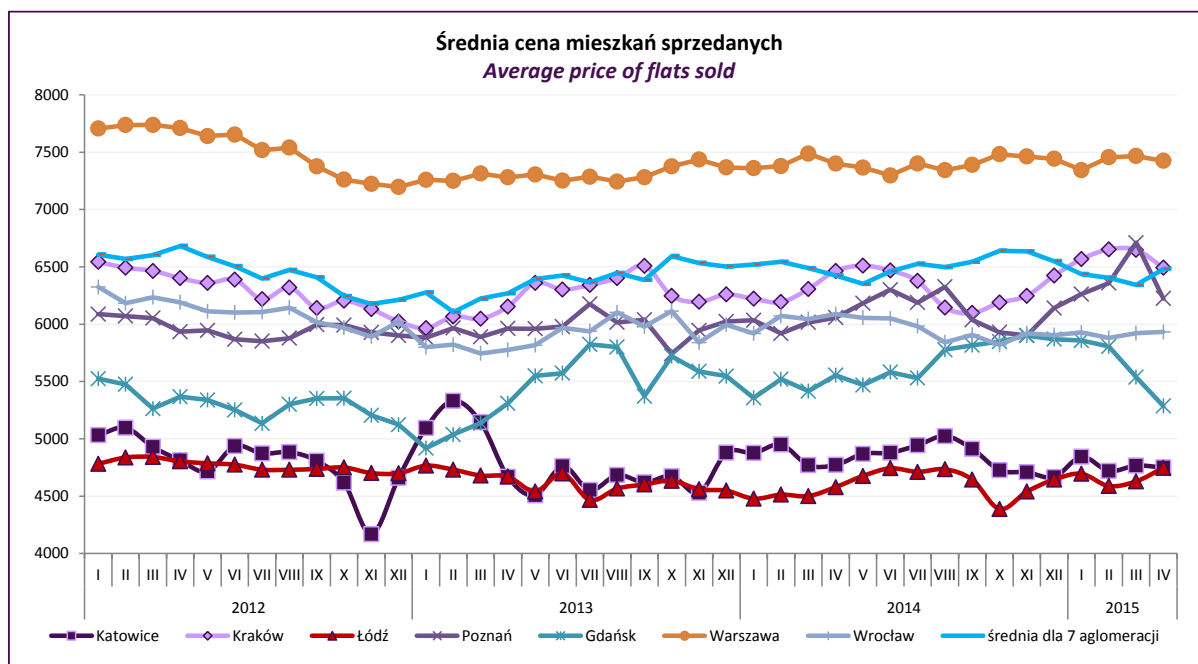
Biorąc pod uwagę aglomeracje, większe różnice odnotowano w aglomeracji trójmiejskiej i śląskiej, odpowiednio - 11,3% oraz - 12,5%, mniejsze natomiast w aglomeracji warszawskiej (- 4,5%).

Miasto	Średnia cena mieszkań oferowanych		Średnia cena mieszkań sprzedanych		Zmiana śr. ceny oferty mieszkań marzec/kwiecień 2015	Zmiana śr. ceny mieszkań sprzedanych marzec/kwiecień 2015
	marzec 2015	kwiecień 2015	marzec 2015	kwiecień 2015		
Katowice	5 735	5 804	4 766	4 750	1,2%	-0,3%
Kraków	6 403	6 482	6 648	6 493	1,2%	-2,3%
Łódź	4 769	4 756	4 629	4 747	-0,3%	2,5%
Poznań	6 300	6 418	6 710	6 224	1,9%	-7,2%
Gdańsk	6 241	6 168	5 538	5 286	-1,2%	-4,6%
Warszawa	7 780	7 935	7 467	7 425	2,0%	-0,6%
Wrocław	6 027	6 036	5 921	5 932	0,1%	0,2%
aglomeracja warszawska	7 463	7 607	7 161	7 263	1,9%	1,4%
aglomeracja trójmiejska	6 126	6 013	5 193	5 332	-1,8%	2,7%
aglomeracja śląska	5 421	5 479	4 740	4 793	1,1%	1,1%
średnia dla 7 aglomeracji	6 592	6 666	6 342	6 480	1,1%	2,2%

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 kwietnia 2015 roku wzrosły względem marca 2015 roku. Największy wzrost średniej ceny oferty odnotowano w Warszawie (+2,0%) oraz w Poznaniu (+1,9%). Ogółem dla 7 miast obserwowano wzrost średniej ceny oferty na poziomie 1,1%.

W przypadku średniej ceny mieszkań sprzedanych nie odnotowuje się jednoznacznej tendencji, w części analizowanych miast średnie ceny wzrosły, a w części nieznacznie spadły. Dla wszystkich aglomeracji ogółem odnotowano wzrost na poziomie 2,2%.



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

Na powyższym wykresie zaprezentowano poziom średnich cen mieszkań sprzedanych w siedmiu głównych miastach Polski. Warszawa w dalszym ciągu wyróżnia się na tle pozostałych miast i jako jedno z dwóch miast notuje średnią cenę mieszkań sprzedanych powyżej średniej ceny mieszkań sprzedanych obliczonej dla 7 głównych aglomeracji. Drugim miastem, gdzie ceny mieszkań sprzedanych nieznacznie przekraczają średnią, jest Kraków.

Średnia cena mieszkań sprzedanych w stolicy utrzymuje się na poziomie powyżej 7 400 PLN/mkw. Od wielu kwartałów nie spada też poniżej 7 300 PLN/mkw. Należy zatem uznać, że od dłuższego czasu cechuje się dużą stabilnością. Na koniec kwietnia średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła w Warszawie 7 425 PLN/mkw.

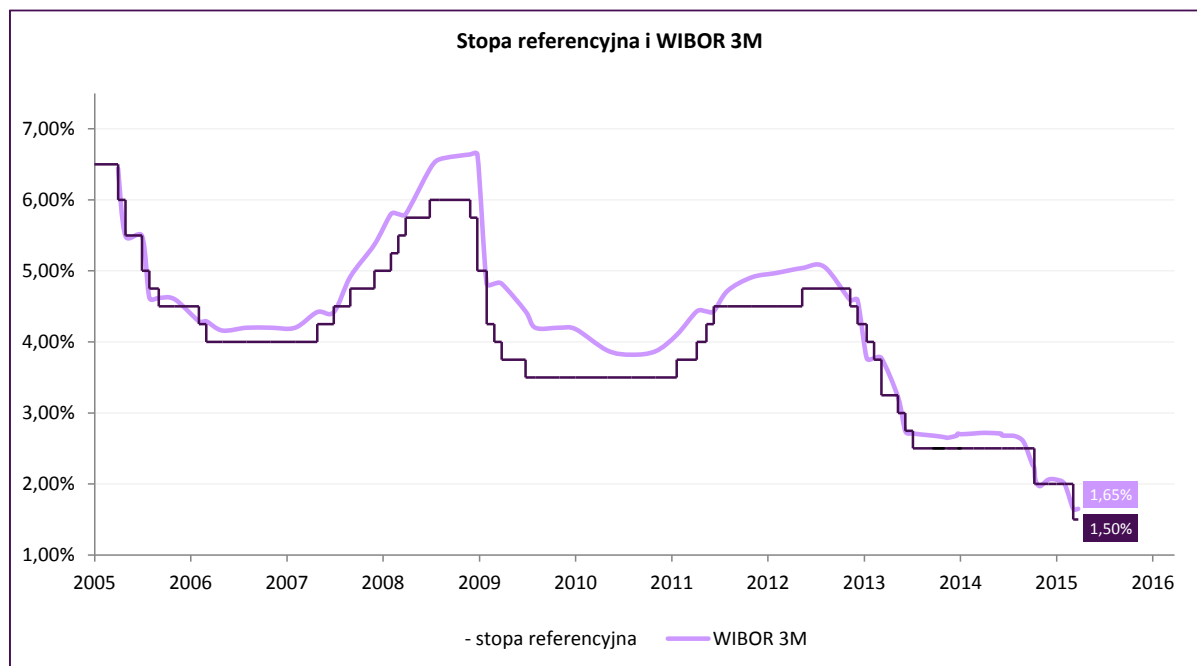
W Krakowie zaś średnia cena mieszkań sprzedanych w kwietniu ukształtowała się na poziomie 6 493 PLN/mkw. W Poznaniu wyniosła 6 224 PLN/mkw., natomiast we Wrocławiu 5 932 PLN/mkw. Średnio najtaniej w przeciągu ostatnich 3 miesięcy można było nabyć mieszkania w Łodzi (po 4 747 PLN/mkw.) i Katowicach (po 4 750 PLN/mkw.). Trzecim najtańszym miastem pozostawał w dalszym ciągu Gdańsk. Średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła tu 5 286 PLN/mkw.

KILKA SŁÓW O...

STOPACH PROCENTOWYCH I POPYCE NA MIESZKANIA

04 marca 2015 roku Rada Polityki Pieniężnej obniżyła stopę referencyjną o 50 punktów bazowych, od tego czasu wynosi ona 1,50% w skali rocznej. Poprzednia obniżka stóp procentowych z października 2014 roku zauważalnie wpłynęła na rosnący od połowy 2013 roku popyt na mieszkania, dodatkowo go stymulując. Podobnie jest i tym razem.

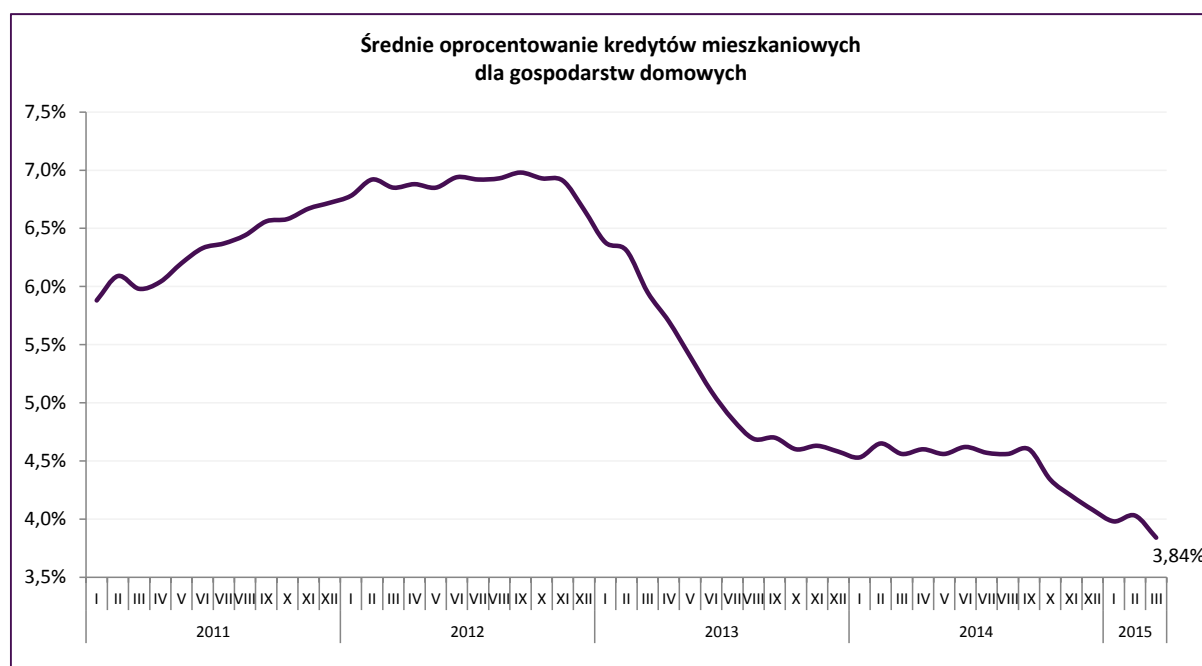
Rekordowo niskie stopy procentowe przekładają się na niskie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych, co zachęca klientów do podejmowania decyzji o nabyciu mieszkania.



Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych NBP

Obniżka stopy referencyjnej do poziomu 1,50% przełożyła się bezpośrednio na obniżkę trzymiesięcznego WIBOR 3M. Od tego wskaźnika uzależnione jest oprocentowanie kredytów udzielanych osobom nabywającym mieszkania. Stawka WIBOR 3M na poziomie 1,65% spowodowała, że średnie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych osiągnęło w marcu 2015 roku niespotykany dotąd poziom 3,84%.

Mimo rosnących w ostatnim czasie marż banków za udzielenie kredytu, warunki kredytowania są bardzo korzystne. Przekłada się to w sposób istotny na wyniki sprzedażowe na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych.



Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych NBP

Poniżej przedstawiono procentową zmianę poziomu sprzedaży mieszkań w największych miastach w Polsce w miesiącach, w których dokonano obniżki stóp procentowych (październik 2014 i marzec 2015 roku) względem miesiąca poprzedniego.

Miasto	Zmiana sprzedaży [%]	
	wrzesień - październik 2014	luty - marzec 2015
Warszawa	6,0%	35,1%
Kraków	33,2%	28,9%
Wrocław	17,7%	-4,6%
Trójmiasto	31,8%	26,6%
Poznań	90,0%	4,9%
Łódź	16,3%	-20,1%

Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie monitoringu

Generalnie zauważa się, że dwie ostatnie obniżki stóp procentowych wpłynęły pozytywnie na wyniki sprzedaży w największych miastach w Polsce. Zmiana stóp procentowych wprowadzona w październiku 2014 roku wywołała wzrost sprzedaży nowych mieszkań we wszystkich wyżej wymienionych miastach,

największy był on w Poznaniu, gdzie liczna upłynnionych mieszkań wzrosła o 90% w stosunku do miesiąca poprzedniego. Efekty obniżenia stóp procentowych w marcu bieżącego roku były mniej spektakularne niż w październiku, jednakże w większości miast także odnotowano wzrost wolumenu sprzedaży, tym razem największy był on w Warszawie (+35,1%).