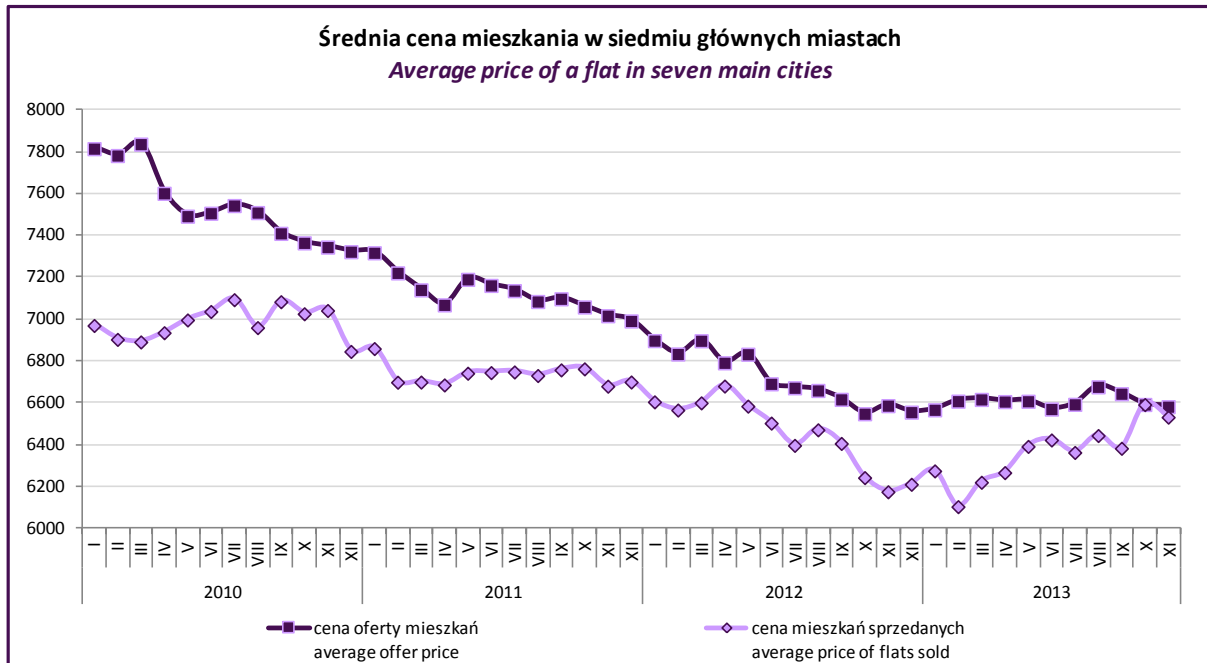


Rynek mieszkaniowy – listopad 2013

Od połowy 2013 roku obserwuje się znaczne ożywienie na rynku mieszkaniowym. Po rekordowo wysokiej sprzedaży w III kwartale, również w kolejnych miesiącach obserwuje się wysokie tempo sprzedaży mieszkań. Głównym powodem są, utrzymujące się na historycznie niskim poziomie, stopy procentowe, które wpływają na korzystne oprocentowanie kredytów mieszkaniowych, a także zbliżające się wprowadzenie, wraz z końcem roku, rekomendacji S, zgodnie z którą od 2014 roku wymagane będzie posiadanie wkładu własnego przy zakupie mieszkania na kredyt.



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

Od kilku miesięcy obserwuje się w Polsce stabilizację średniej ceny oferty mieszkań przy równoczesnym wzroście cen mieszkań sprzedanych. Na koniec listopada w siedmiu głównych miastach w Polsce średnia cena oferty mieszkań wynosiła 6 584 PLN/mkw. brutto i była o 0,2% niższa od tej notowanej na koniec października br. Średnia cena mieszkań sprzedanych w minionych 3 miesiącach wyniosła 6 534 PLN/mkw., co oznacza spadek o 0,9% wobec ubiegłego miesiąca. Średnia cena mieszkań sprzedanych kształtuje się obecnie na poziomie porównywalnym do średniej ceny oferty na rynku, co wskazuje na to, że obecny poziom cen jest akceptowalny na rynku, a oferta dopasowana jest do popytu.

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wyglądała następująco:

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		cena mieszkań sprzedanych / cena oferty	
	X	XI	X	XI	X	XI
Katowice	5 473	5 352	4 674	4 528	-14,6%	-15,4%
Kraków	6 280	6 314	6 247	6 195	-0,5%	-1,9%
Łódź	4 671	4 711	4 634	4 560	-0,8%	-3,2%
Poznań	6 130	6 498	5 741	5 945	-6,3%	-8,5%
Gdańsk	5 553	5 811	5 721	5 587	3,0%	-3,9%
Warszawa	7 561	7 531	7 377	7 436	-2,4%	-1,3%
Wrocław	6 081	6 129	6 114	5 840	0,5%	-4,7%
aglomeracja warszawska	7 260	7 238	7 208	7 232	-0,7%	-0,1%
aglomeracja trójmiejska	5 771	5 830	5 884	5 837	1,9%	0,1%
aglomeracja śląska	4 706	5 153	4 512	4 428	-4,1%	-14,1%
średnia dla 7 aglomeracji	6 595	6 584	6 594	6 534	0,0%	-0,8%

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

Z wyjątkiem aglomeracji trójmiejskiej ogółem, we wszystkich analizowanych miastach i rejonach, średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych osiągnęła wartości niższe, niż średnia cena ofertowa mieszkań dostępnych na rynku. Rozbieżności w większości miast były jednak niewielkie, na poziomie kilku procent, a najwyższe zanotowano w Katowicach (-15,4%) oraz całej aglomeracji śląskiej (-14,1%).

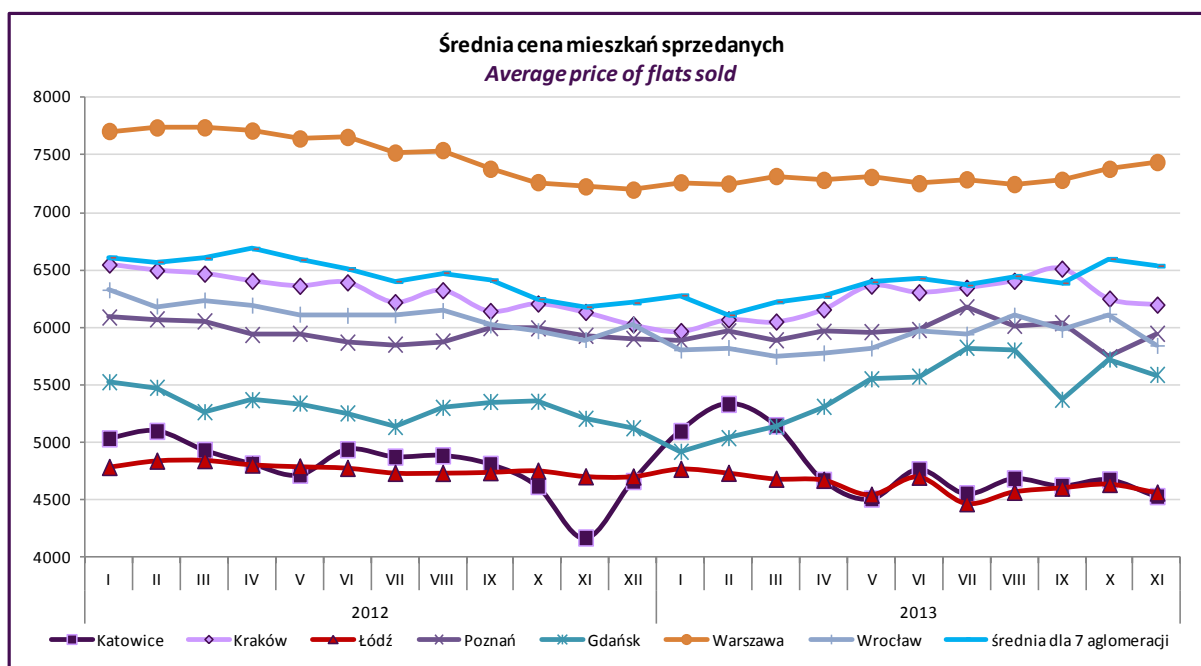
miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		zmiana ceny oferty mieszkań listopad/ październik	zmiana ceny mieszkań sprzedanych listopad/ październik
	X	XI	X	XI		
Katowice	5 473	5 352	4 674	4 528	-2,2%	-3,1%
Kraków	6 280	6 314	6 247	6 195	0,5%	-0,8%
Łódź	4 671	4 711	4 634	4 560	0,9%	-1,6%
Poznań	6 130	6 498	5 741	5 945	6,0%	3,6%
Gdańsk	5 553	5 811	5 721	5 587	4,6%	-2,3%
Warszawa	7 561	7 531	7 377	7 436	-0,4%	0,8%
Wrocław	6 081	6 129	6 114	5 840	0,8%	-4,5%
aglomeracja warszawska	7 260	7 238	7 208	7 232	-0,3%	0,3%
aglomeracja trójmiejska	5 771	5 830	5 884	5 837	1,0%	-0,8%
aglomeracja śląska	4 706	5 153	4 512	4 428	9,5%	-1,9%
średnia dla 7 aglomeracji	6 595	6 584	6 594	6 534	-0,2%	-0,9%

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

W większości głównych miast Polski, średnia cena oferty mieszkań nieznacznie wzrosła względem października 2013 roku. Tylko w Katowicach (-2,2%) oraz Warszawie i jej aglomeracji odnotowano niewielkie spadki średniej ceny oferty mieszkań (odpowiednio -0,4% i -0,3%). Duża skala rynku warszawskiego wpłynęła jednak ostatecznie na nieznaczny spadek średniej ceny oferty mieszkań dla wszystkich siedmiu aglomeracji łącznie.

W zakresie średniej ceny mieszkań sprzedanych na większości rynków odnotowano porównywalne wahania wobec października br. Droższe mieszkania sprzedawano w Poznaniu (+3,6%), Warszawie (+0,8%) i aglomeracji warszawskiej (+0,3%). W pozostałych rejonach średnia cena mieszkań sprzedanych była niższa niż w poprzednim miesiącu, przy czym najwyższy jej spadek zaobserwowano we Wrocławiu (-4,5%).

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 tu w ostatnich miesiącach, zaczęła rosnąć i kształtuje się aktualnie na poziomie 7 436 PLN/mkw. W Krakowie cena za mkw. na koniec listopada ukształtowała się na poziomie 6 195 PLN/mkw. We Wrocławiu średnia cena mieszkań sprzedanych ponownie spadła poniżej 6 000 PLN/mkw. (5 840 PLN/mkw.), przyjmując wartość niższą niż w Poznaniu, gdzie, po 3,6-procentowym wzroście w stosunku do miesiąca poprzedniego, wyniosła ona 5 945 PLN/mkw. Warto także zwrócić uwagę na Łódź i Katowice, gdzie od pół roku średnia cena mieszkań sprzedanych kształtuje się na zbliżonym poziomie. Obecnie, po niewielkim spadku w stosunku do miesiąca poprzedniego, kształtują się one na poziomie odpowiednio 4 560 PLN/mkw. oraz 4 528 PLN/mkw. Trzecim najtańszym miastem pod względem średniej ceny mieszkań sprzedanych, pozostaje Gdańsk, gdzie na koniec listopada ukształtowała się ona na poziomie 5 587 PLN/mkw.



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

KILKA SŁÓW O...

Funduszu Mieszkań na Wynajem

Fundusz Mieszkań na Wynajem jest programem wsparcia rynku mieszkaniowego tworzonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego w porozumieniu z Ministerstwem Finansów. Zadaniem Funduszu ma być nabywanie całych budynków z lokalami mieszkalnymi gotowymi do wynajęcia, a następnie ich wynajem po konkurencyjnych cenach. Projekt ma poprawić sytuację na rynku mieszkaniowym, przyczynić się do zwiększenia mobilności zawodowej Polaków oraz wykreować zinstytucjonalizowany rynek najmu.

W planach powstającego Funduszu jest zainwestowanie 5 mld PLN, przede wszystkim w największych miastach w Polsce, co uczyniłoby go największym nabywcą mieszkań na tych rynkach. Szczegółowe założenia funkcjonowania są jeszcze w trakcie opracowywania, a konkretne decyzje będzie podejmował podmiot zarządzający Funduszem, który ma być gotowy operacyjnie do końca pierwszego kwartału 2014 roku. Już teraz wiadomo jednak, że planowana jest budowa portfela docelowo składającego się z około 20 tysięcy mieszkań w największych miastach w Polsce, które mają być nabywane od deweloperów na zasadach rynkowych, lub budowane przez nich na zamówienie Funduszu.

Przedstawiciele BGK liczą, że już w I połowie 2014 r. Fundusz będzie dysponował pewną pulą gotowych mieszkań. Obecnie monitoruje on bowiem inwestycje, które mogłyby odpowiedzieć na 10-15 procent zapotrzebowania Funduszu. Czynsze w takich lokalach mają kształtować się na konkurencyjnym poziomie, w stosunku do obecnych na rynku, na co wpłynie m.in. mocna pozycja negocjacyjna Funduszu, który będzie w stanie uzyskać bardziej atrakcyjne ceny, niż klienci indywidualni. Typowe umowy z najemcami mają być zawierane na czas oznaczony, minimum 1 roku, z możliwością ich przedłużenia. Lokale będą wynajmowane na zasadach wolnorynkowych, a jedynym warunkiem, który będzie musiał spełniać najemca ma być potwierdzenie zdolności do płacenia czynszu.