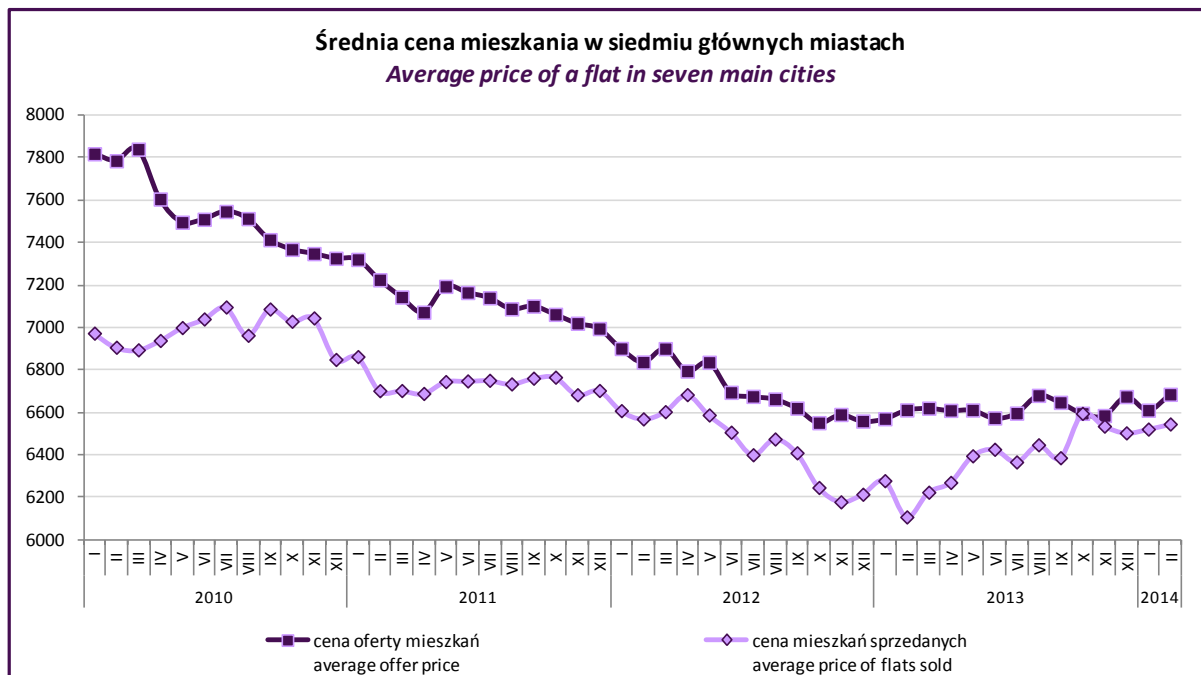


Rynek mieszkaniowy – luty 2014

Dzięki niskim stopom procentowym (wysokość stopy podstawowej to 2,5 proc.) oprocentowanie kredytów hipotecznych utrzymuje się na rekordowo niskim poziomie. Wprawdzie niskie oprocentowanie sprzyja zdolności kredytowej klientów, to jednak nie mają oni już możliwości pożyczania pieniędzy na całą nieruchomość. Aby otrzymać kredyt, od stycznia muszą wykazać się oszczędnościami na poziomie co najmniej 5 proc. ceny mieszkania czy domu. Pomimo tego luty był kolejnym z rzędu miesiącem wysokiej sprzedaży mieszkań.



Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaofer.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 minionym miesiącu obserwowano wzrost cen, zarówno mieszkań w ofercie, jak i jednostek sprzedanych. Na koniec lutego 2014 r. średnia cena oferty mieszkań w siedmiu głównych miastach w Polsce wynosiła 6 684 PLN/mkw. brutto i była o 1,1% wyższa od tej notowanej na koniec stycznia. Średnia cena mieszkań sprzedanych w minionych 3 miesiącach wyniosła 6 544 PLN/mkw., co oznacza wzrost o 0,4% wobec stycznia.

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		cena mieszkań sprzedanych / cena oferty	
	I	II	I	II	I	II
Katowice	5 417	5 377	4 876	4 949	-10,0%	-8,0%
Kraków	6 229	6 363	6 221	6 192	-0,1%	-2,7%
Łódź	4 754	4 732	4 478	4 513	-5,8%	-4,6%
Poznań	6 539	6 491	6 035	5 919	-7,7%	-8,8%
Gdańsk	6 074	5 952	5 357	5 520	-11,8%	-7,3%
Warszawa	7 425	7 507	7 361	7 379	-0,9%	-1,7%
Wrocław	6 100	6 113	5 919	6 072	-3,0%	-0,7%
aglomeracja warszawska	7 223	7 293	7 185	7 193	-0,5%	-1,4%
aglomeracja trójmiejska	5 962	5 907	5 585	5 493	-6,3%	-7,0%
aglomeracja śląska	5 110	5 200	4 445	4 615	-13,0%	-11,3%
średnia dla 7 aglomeracji	6 609	6 684	6 520	6 544	-1,3%	-2,1%

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

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 aglomeracji śląskiej (-11,3%).

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		zmiana ceny oferty mieszkań luty/styczeń	zmiana ceny mieszkań sprzedanych luty/styczeń
	I	II	I	II		
Katowice	5 417	5 377	4 876	4 949	-0,7%	1,5%
Kraków	6 229	6 363	6 221	6 192	2,2%	-0,5%
Łódź	4 754	4 732	4 478	4 513	-0,5%	0,8%
Poznań	6 539	6 491	6 035	5 919	-0,7%	-1,9%
Gdańsk	6 074	5 952	5 357	5 520	-2,0%	3,0%
Warszawa	7 425	7 507	7 361	7 379	1,1%	0,2%
Wrocław	6 100	6 113	5 919	6 072	0,2%	2,6%
aglomeracja warszawska	7 223	7 293	7 185	7 193	1,0%	0,1%
aglomeracja trójmiejska	5 962	5 907	5 585	5 493	-0,9%	-1,6%
aglomeracja śląska	5 110	5 200	4 445	4 615	1,8%	3,8%
średnia dla 7 aglomeracji	6 609	6 684	6 520	6 544	1,1%	0,4%

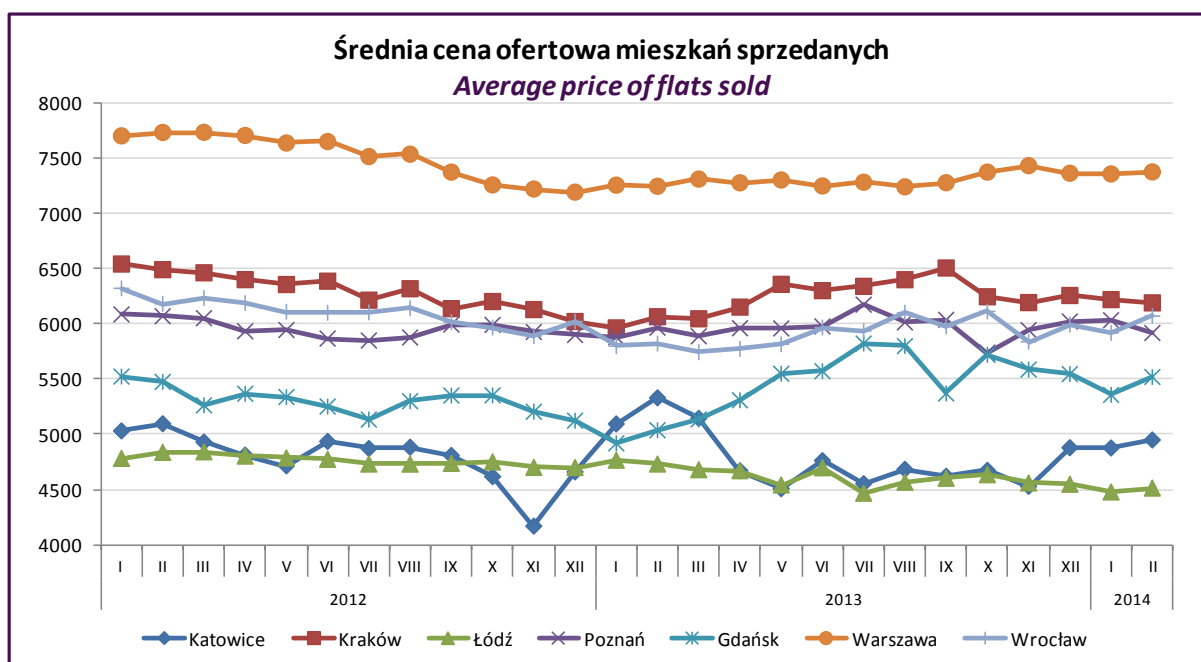
Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaofert.pl

Kierunki zmian średnich cen ofertowych mieszkań były odmienne dla poszczególnych miast. Spadki średniej ceny oferty na poziomie 0,5 – 2,0% odnotowano w Katowicach, Łodzi, Poznaniu, Gdańsku i całej aglomeracji trójmiejskiej. W pozostałych miastach średnia cena ofertowa mieszkań wzrosła z kolei względem stycznia 2013 r. od 0,2% we Wrocławiu do 2,2% w Krakowie. Ogółem średnia cena mieszkań pozostających w ofercie w 7 aglomeracjach wzrosła względem stycznia o 1,1%.

W zakresie średniej ceny mieszkań sprzedanych kierunki zmian były nieco mniej zróżnicowane. Spadki cenowe odnotowano jedynie w Krakowie (-0,5%), Poznaniu (-1,9%) oraz w aglomeracji trójmiejskiej (-1,6%). Wzrosty cenowe dotyczyły natomiast pozostałych miast, zaczynając od 0,1%

w aglomeracji warszawskiej a kończąc na 3,8% w aglomeracji śląskiej. Ogółem średnia cena mieszkań sprzedanych w 7 aglomeracjach w stosunku do stycznia 2014 r. wzrosła o 0,4%.

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 7 379 PLN/mkw. W Krakowie cena za mkw. na koniec lutego ukształtowała się na poziomie 6 192 PLN/mkw., we Wrocławiu wyniosła 6 072 PLN/mkw. W Poznaniu średnia cena mieszkań sprzedanych w przeciągu ostatnich trzech miesięcy spadła poniżej granicy 6 000 PLN/mkw. W lutym wyniosła ona 5 919 PLN/mkw. Średnio najtaniej w przeciągu ostatnich 3 miesięcy można było nabyć mieszkania w Łodzi (po 4 513 PLN/mkw.) i Katowicach (po 4 949 PLN/mkw.). Trzecim najtańszym miastem pozostawał w dalszym ciągu Gdańsk. Średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła tu 5 520 PLN/mkw.



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

KILKA SŁÓW O...

PODAŻY MIESZKAŃ W 2014 ROKU

Na największych rynkach mieszkaniowych w kraju zmniejszyła się liczba mieszkań na rynku pierwotnym oczekujących na sprzedaż. Jednocześnie w drugim półroczu 2013 roku zwiększyła się liczba rozpoczynanych inwestycji.

W 2013 roku oddano do użytku w Polsce o ponad 6,0 tys. mieszkań mniej niż w roku 2012. Najniższa od 2006 była też liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań. Nie oznacza to jednak kryzysu na rynku deweloperskim. Liczba inwestycji rozpoczętych w 2013 roku była wprawdzie najniższa od 8 lat, jednak w drugim półroczu deweloperzy wyraźnie przyspieszyli. Zaobserwowano więcej nowych inwestycji niż w tym samym okresie 2012 roku. Jeżeli ta tendencja się utrzyma, to za dwa lata na rynku pojawi się więcej mieszkań. Na największych rynkach mieszkaniowych Polski zmniejszyła się liczba mieszkań będących w ofercie deweloperów. Wpływ na to miała rosnąca sprzedaż mieszkań oraz racjonalizacja zachowań deweloperów, którzy coraz lepiej dostosowują ofertę mieszkań do potrzeb nabywców. Liczba sprzedanych mieszkań na rynku pierwotnym sześciu największych miast w Polsce w ujęciu rocznym wzrosła o ponad 20 proc. Tak wysoka liczba transakcji jest porównywalna z notowaną w okresie boomu mieszkaniowego w latach 2007/2008. Wpływ na to miały czynniki

leżące zarówno po stronie popytu na mieszkania, jak i podaży. Jesteśmy świadkami hamowania tendencji spadkowej cen mieszkań i wzrostu popytu na nie. Ponieważ stopniowo zmniejsza się liczba mieszkań oczekujących na sprzedaż, koszty finansowe ich utrzymania dla deweloperów maleją. W porównaniu do poprzedniego roku zmniejszyła się liczba bankructw firm deweloperskich – wynika z danych NBP.

Deweloperzy mieszkaniowi pokrzepieni poprawą sytuacji na rynku (wysoka sprzedaż, koniec spadków cenowych mieszkań) ruszyli do zakupów gruntów pod nowe inwestycje.