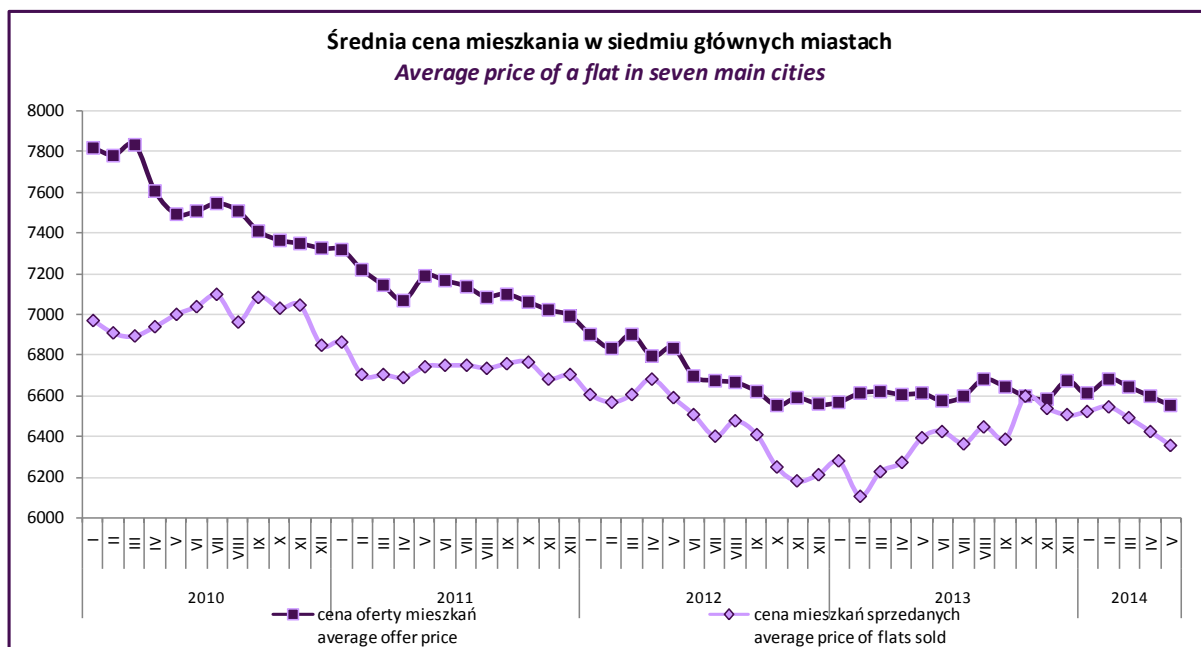


## Rynek mieszkaniowy – maj 2014

W maju 2014 roku sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym utrzymuje się na wysokim poziomie. Niemniej jednak jest to poziom niższy niż odnotowany w początkowych miesiącach roku. Popyt w dalszym ciągu kształtowany jest przez niskie stopy procentowe (wysokość stopy referencyjnej wynosi 2,5 proc.) wpływające na oprocentowanie kredytów hipotecznych. Maj jest również kolejnym miesiącem funkcjonowania rządowego programu Mieszkanie dla Młodych, a także konieczności dysponowania wkładem własnym na poziomie co najmniej 5 proc. ceny mieszkania/domu.



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 29dnia każdego miesiąca

Cena mieszkań sprzedanych – średnia cena metra kwadratowego mieszkań sprzedanych w okresie ostatnich 3 miesięcy

W ostatnich miesiącach obserwuje się spadek średnich cen na rynku nieruchomości. Dotyczy to zarówno cen mieszkań oferowanych, jak i sprzedanych. Na koniec maja 2014 r. średnia cena oferty mieszkań w siedmiu głównych miastach w Polsce wynosiła 6 555 PLN/mkw. brutto i była o 0,6 % niższa od średniej ceny notowanej w kwietniu. Średnia cena mieszkań sprzedanych w minionych 3 miesiącach wyniosła 6 350 PLN/mkw., co oznacza spadek o 1,1 % w stosunku do poprzedniego miesiąca.

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wygląda następująco:

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		cena mieszkań sprzedanych / cena oferty	
	IV 2014	V 2014	IV 2014	V 2014	IV 2014	V 2014
Katowice	5 516	5 539	4 772	4 869	-13,5%	-12,1%
Kraków	6 474	6 487	6 464	6 509	-0,2%	0,4%
Łódź	4 750	4 720	4 579	4 676	-3,6%	-0,9%
Poznań	6 522	6 555	6 057	6 182	-7,1%	-5,7%
Gdańsk	5 973	6 009	5 554	5 469	-7,0%	-9,0%
Warszawa	7 571	7 511	7 400	7 366	-2,3%	-1,9%
Wrocław	6 132	6 155	6 087	6 055	-0,7%	-1,6%
aglomeracja warszawska	7 258	7 212	7 185	7 175	-1,0%	-0,5%
aglomeracja trójmiejska	5 805	5 848	5 348	5 281	-7,9%	-9,7%
aglomeracja śląska	5 177	5 234	4 578	4 666	-11,6%	-10,8%
<b>średnia dla 7 aglomeracji</b>	<b>6 594</b>	<b>6 555</b>	<b>6 424</b>	<b>6 350</b>	<b>-2,6%</b>	<b>-3,1%</b>

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

W minionym miesiącu tylko w Krakowie średnia cena mieszkań sprzedanych osiągnęła wartości wyższe, niż średnia cena ofertowa mieszkań dostępnych na rynku. Najwyższe rozbieżności cenowe zanotowano w Katowicach (-12,1%), aglomeracji śląskiej (-10,8%) oraz aglomeracji trójmiejskiej (-9,7%).

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		zmiana ceny oferty mieszkań maj / kwiecień	zmiana ceny mieszkań sprzedanych maj / kwiecień
	IV 2014	V 2014	IV 2014	V 2014		
Katowice	5 516	5 539	4 772	4 869	0,4%	2,0%
Kraków	6 474	6 487	6 464	6 509	0,2%	0,7%
Łódź	4 750	4 720	4 579	4 676	-0,6%	2,1%
Poznań	6 522	6 555	6 057	6 182	0,5%	2,1%
Gdańsk	5 973	6 009	5 554	5 469	0,6%	-1,5%
Warszawa	7 571	7 511	7 400	7 366	-0,8%	-0,5%
Wrocław	6 132	6 155	6 087	6 055	0,4%	-0,5%
aglomeracja warszawska	7 258	7 212	7 185	7 175	-0,6%	-0,1%
aglomeracja trójmiejska	5 805	5 848	5 348	5 281	0,7%	-1,3%
aglomeracja śląska	5 177	5 234	4 578	4 666	1,1%	1,9%
<b>średnia dla 7 aglomeracji</b>	<b>6 594</b>	<b>6 555</b>	<b>6 424</b>	<b>6 350</b>	<b>-0,6%</b>	<b>-1,1%</b>

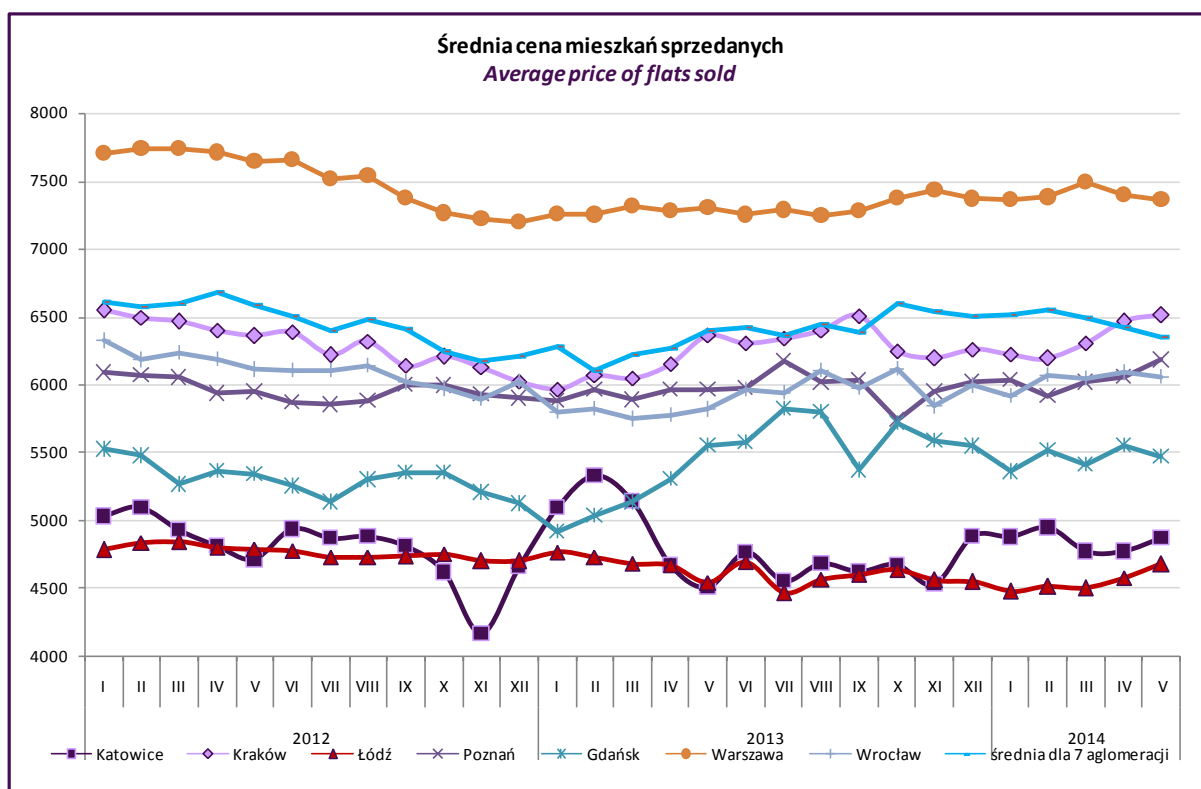
Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaoferet.pl

W większości głównych miast Polski średnia cena oferty mieszkań nieznacznie wzrosła w stosunku do kwietnia 2014 roku. Spadki średniej ceny oferty odnotowano w Warszawie (-0,8 %), aglomeracji warszawskiej (-0,6 %) oraz w Łodzi (-0,6). Ogółem średnia cena mieszkań pozostających w ofercie w 7 aglomeracjach spadła względem kwietnia o 0,6%, do czego przyczynił się głównie spadek w Warszawie i jej aglomeracji.

Wzrost średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowano w Katowicach (+2,0 %), Krakowie (+0,7 %), Łodzi (+2,1 %), Poznaniu (+2,1 %) oraz w aglomeracji śląskiej (+1,9 %). Na pozostałych rynkach

odnotowano spadek średniej ceny sprzedanych lokali rzędu 0,1 % - 1,5 %. Największy był on w Gdańsku (-1,5 %) oraz w aglomeracji trójmiejskiej (-1,3%).

Na wykresie poniżej zaprezentowano poziom cen mieszkań sprzedanych w siedmiu głównych miastach Polski. Warszawa w dalszym ciągu 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 spadła jednak z 7400 PLN/mkw. na koniec kwietnia do 7 366 PLN/mkw. na koniec maja. Biorąc pod uwagę także ceny odnotowane na koniec marca, spadek wyniósł ponad 100 zł/mkw. Obecnie średnia cena mieszkań sprzedanych w Warszawie kształtuje się na poziomie zbliżonym do cen z początku roku. W Krakowie cena za mkw. na koniec maja ukształtowała się na poziomie 6 509 PLN/mkw., w Poznaniu wyniosła 6 182 PLN/mkw., natomiast we Wrocławiu 6 055 PLN/mkw. Średnio najtaniej w przeciągu ostatnich 3 miesięcy można było nabyć mieszkania w Łodzi (po 4 676 PLN/mkw.) i Katowicach (po 4 879 PLN/mkw.). Trzecim najtańszym miastem pozostawał w dalszym ciągu Gdańsk. Średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła tu 5 469 PLN/mkw.



Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaofer2.pl

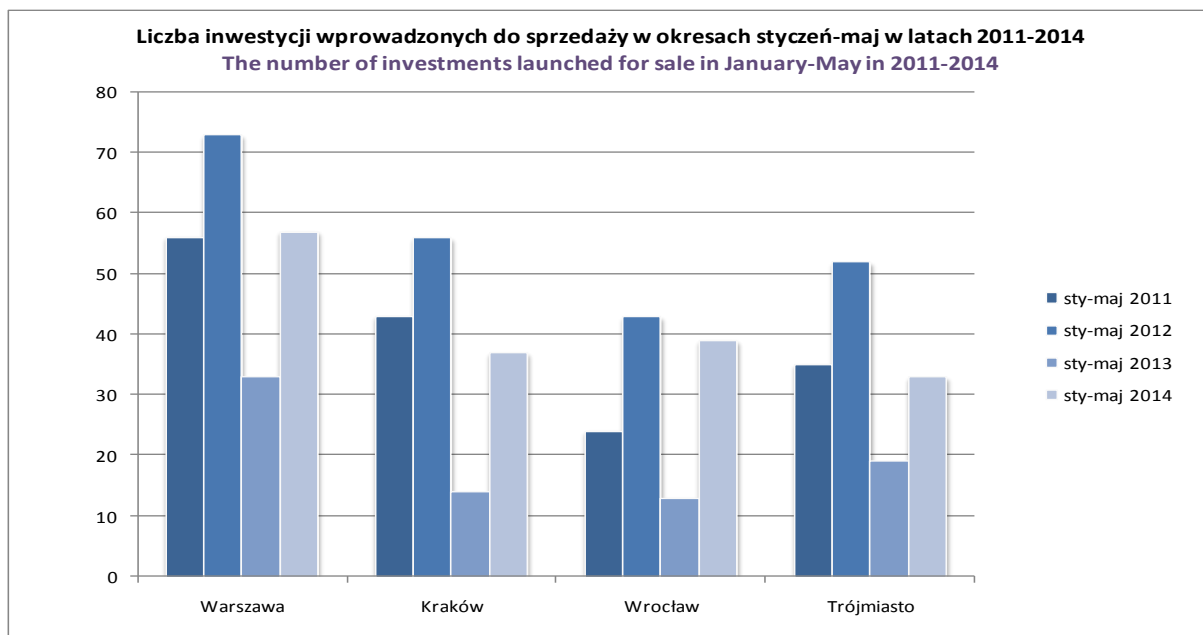
## KILKA SŁÓW O...

### LICZBIE ROZPOCZĘTYCH INWESTYCJI W 2014 ROKU

Wyhamowanie tendencji spadku cen mieszkań, wzrost popytu na nie i w konsekwencji wysoka sprzedaż przekładają się na poprawę sytuacji na rynku nieruchomości. Z uwagi na zmniejszającą się od dłuższego czasu liczbę mieszkań oczekujących na sprzedaż, maleją także koszty finansowe ponoszone przez deweloperów związane z ich utrzymaniem. Na zmniejszenie liczby mieszkań w ofercie deweloperów duży wpływ, obok rosnącej sprzedaży, miało również dostosowanie oferty do potrzeb nabywców. Powyższe czynniki stanowią impuls do rozpoczęcia nowych inwestycji.

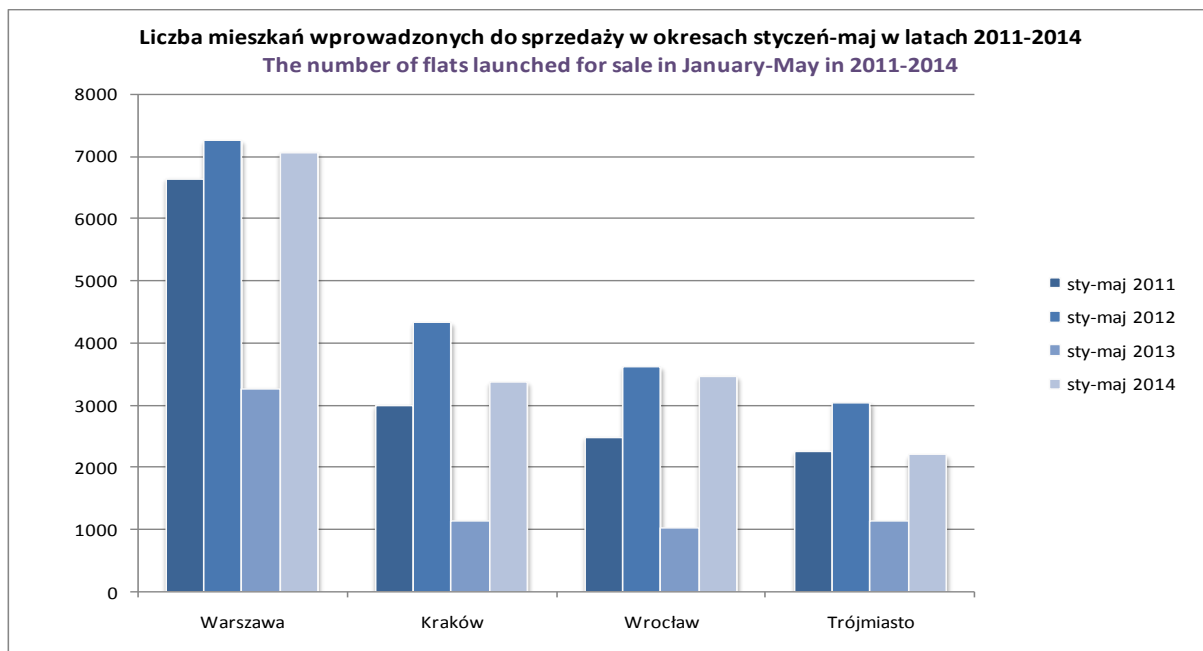
Na reakcje deweloperów w związku z poprawą sytuacji na rynku nieruchomości nie trzeba było długo czekać. Już druga połowa 2013 roku przyniosła ożywienie w postaci nowo rozpoczętych inwestycji. Analizując dane dotyczące liczby inwestycji wprowadzonych do sprzedaży w okresie od początku stycznia do końca maja 2014 roku, można zauważyć znaczący wzrost w stosunku do analogicznego okresu w 2013 roku. Poniższy wykres przedstawia liczbę inwestycji wprowadzonych do sprzedaży

w kilku wybranych miastach w Polsce w okresach od początku stycznia do końca maja w latach 2011-2014. Po zmniejszeniu aktywności deweloperów spowodowanym wejściem w życie ustawy deweloperskiej w marcu 2012 roku, co widoczne było w 2013 roku, sytuacja na rynku wraca do normy. Liczba nowych inwestycji wprowadzonych do sprzedaży w analizowanym okresie 2014 roku jest zbliżona w większości przypadków do tej w analogicznym okresie 2011 roku. Wyróżniająca się liczba wprowadzonych inwestycji w 2012 roku jest wynikiem pośpiechu deweloperów chcących wprowadzić inwestycje do sprzedaży przed wejściem w życie ustawy deweloperskiej.



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

Analizowane kwestie wyraźnie widać także w odniesieniu do liczby mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w tych inwestycjach. Liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w Warszawie w okresie od początku stycznia do końca maja 2014 roku jest niewiele mniejsza od tej w analogicznym okresie 2012 roku, a w pozostałych miastach przekroczyła poziom z 2011 roku.



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

Przytoczone dane pozwalają optymistycznie patrzeć na sytuację na rynku mieszkaniowym. Problemem z którym obecnie muszą borykać się deweloperzy jest brak gruntów pod tereny inwestycyjne w najlepszych lokalizacjach.