

marzec 2013

RYNEK MIESZKANIOWY W POLSCE

Raport redNet Consulting i tabelaofert.pl

SYTUACJA NA RYNKU MIESZKANIOWYM



redNet Property Group Sp. z o.o.
z siedzibą przy ul. Dywizjonu 303 nr 129
B 01-470 Warszawa, NIP 632-17-99-435,
o kapitale zakładowym 57.500 PLN,
wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego
przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy,
XIII Wydział Gospodarczy, nr 0000043992

Prezes: Robert Chojnacki
Wiceprezes: Michał Kosyrz

Wszelkie dane i materiały zawarte na stronie internetowej redNet Consulting chronione są prawem autorskim. Wykorzystanie do publikacji (w całości lub w części) danych i materiałów zamieszczonych na stronie wymaga wcześniejszej zgody redNet Consulting. Rozpowszechnianie i wykorzystywanie danych oraz materiałów zawartych na stronie możliwe jest wyłącznie z podaniem redNet Consulting jako źródła informacji. Dozwolone jest ładowanie, wyświetlanie, kopiowanie i przekazywanie materiałów innym osobom – wyłącznie w zakresie dozwolonego użytku osobistego i pod warunkiem, że materiały nie są modyfikowane. redNet Consulting nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody wynikające z korzystania ze strony, a w szczególności za szkody wynikające z interpretacji i/lub wykorzystania danych i materiałów dostępnych na stronie oraz za jakiegokolwiek straty spowodowane stosowaniem tych materiałów czy danych.

RYNEK MIESZKANIOWY – MARZEC 2013

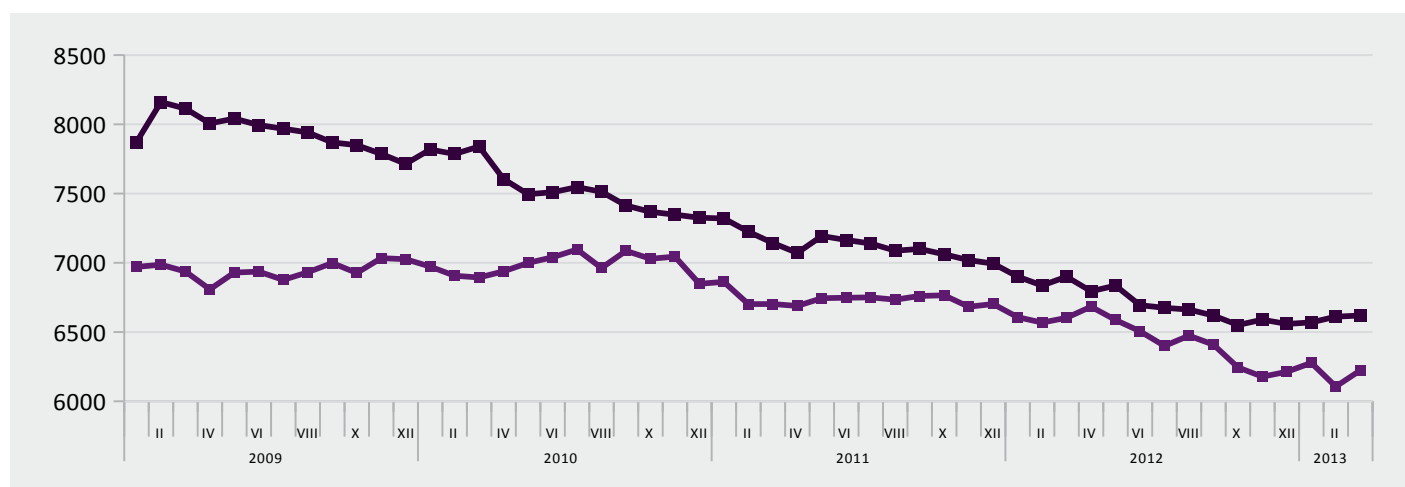
Sytuacja obserwowana na rynku mieszkaniowym w I kwartale 2013 roku zaskoczyła wielu analityków. Prognozy dotyczące drastycznego spadku sprzedaży wywołanego zakończeniem programu Rodzina na Swoim, a także nie najlepszą sytuacją ekonomiczną, związaną ze zwalnianym tempem wzrostu gospodarczego i rosnącym bezrobociem, częściowo sprawdziły się jedynie w styczniu. Zarówno luty jak i ma-

rzec przyniosły znaczną poprawę sytuacji na rynku mieszkaniowym, co ostatecznie wpłynęło na nie najgorszy wynik dla całego kwartału, porównywalny do I kwartału roku poprzedniego.

Ponadto I kwartał 2013 roku przebiegał pod znakiem serii obniżek stóp procentowych. Rada Polityki Pieniężnej, począwszy od listopada ubiegłego roku, na kolejnych posiedzeniach ob-

niziała stopę procentową o 0,25 pkt. proc., a w marcu aż o 0,5 pkt. proc., co sprawiło, że ostatecznie pod koniec pierwszego kwartału ukształtowała się ona na rekordowo niskim poziomie 3,25%. Wysokość stopy procentowej wpłynęła na spadek stawki WIBOR oraz średniego oprocentowania kredytów mieszkaniowych, które wg danych Narodowego Banku Polskiego w marcu wynosiło 6% i było najniższe od ponad 2 lat.

ŚREDNIA CENA MIESZKANIA W SIEDMIU GŁÓWNYCH MIASTACH



■ 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

SYTUACJA CENOWA W POSZCZEGÓLNYCH MIASTACH:

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		cena mieszkań sprzedanych / cena oferty	
	II	III	II	III	II	III
Katowice	5177	5042	5331	5145	1,03	1,02
Kraków	6438	6513	6066	6048	0,94	0,93
Łódź	4695	4716	4731	4680	1,01	0,99
Poznań	6068	6145	5967	5889	0,98	0,96
Gdańsk	5576	5626	5037	5136	0,9	0,91
Warszawa	7626	7579	7249	7314	0,95	0,97
Wrocław	6281	6177	5822	5745	0,93	0,93
aglomeracja warszawska	7327	7294	6911	7049	0,94	0,97
aglomeracja trójmiejska	5714	5766	5061	5118	0,89	0,89
aglomeracja śląska	4734	4650	5077	4896	1,07	1,05
średnia dla 7 aglomeracji	6610	6619	6106	6223	0,92	0,94

źródło: redNet Consulting na podst. danych tabelafert.pl

W większości analizowanych miast średnia cena ofertowa mieszkań sprzedanych osiągnęła wartości niższe, niż średnia cena ofertowa mieszkań dostępnych na rynku. Najwyższe rozbieżności cenowe ponownie zanotowano w Gdańsku (-9,0%), co wynika z obecności w ofercie drogich lokali zlokalizowanych w obrębie pasa nadmorskiego, które znacznie wolniej znajdują nabywców w stosunku do mieszkań z segmentu popularnego. Tylko w Katowicach obserwowaliśmy odmienną sytuację; sprzedawały się mieszkania droższe od tych pozostających w ofercie średnio o ok. 2%.

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		zmiana ceny oferty mieszkań marzec/luty	zmiana ceny mieszkań sprzedanych marzec/luty
	II	III	II	III		
Katowice	5177	5042	5331	5145	-2,6%	-3,5%
Kraków	6438	6513	6066	6048	1,2%	-0,3%
Łódź	4695	4716	4731	4680	0,4%	-1,1%
Poznań	6068	6145	5967	5889	1,3%	-1,3%
Gdańsk	5576	5626	5037	5136	0,9%	2,0%
Warszawa	7626	7579	7249	7314	-0,6%	0,9%
Wrocław	6281	6177	5822	5745	-1,7%	-1,3%
aglomeracja warszawska	7327	7294	6911	7049	-0,5%	2,0%
aglomeracja trójmiejska	5714	5766	5061	5118	0,9%	1,1%
aglomeracja śląska	4734	4650	5077	4896	-1,8%	-3,6%
średnia dla 7 aglomeracji	6610	6619	6106	6223	0,1%	1,9%

źródło: redNet Consulting na podst. danych tabelafert.pl

Zmiany cen w stosunku do miesiąca poprzedniego zarówno w przypadku średniej ceny oferty jak i średniej ceny mieszkań sprzedanych były zróżnicowane w poszczególnych miastach, jednak poza Katowicami i aglomeracją śląską podlegały wahaniom nie większym niż 2%.

W zakresie zmiany średniej ceny oferty mieszkań w okresie marzec/luty wzrosły odnotowano w Poznaniu (+1,3%), Krakowie (+1,2%), Gdańsku (+0,9%) i Łodzi (+0,4%). Z kolei spadek średniej ceny oferty zaobserwowano w Katowicach (-2,6%), Wrocławiu (-1,7%) i Warszawie (-0,6%).

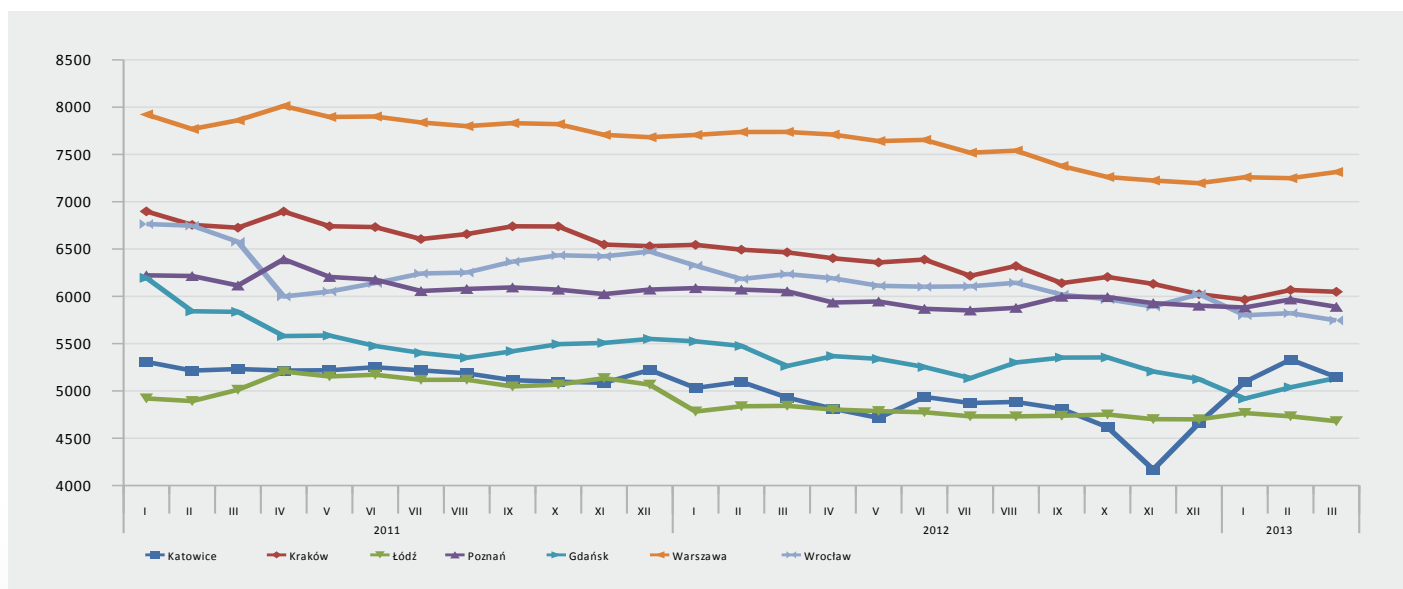
Cena ofertowa mieszkań sprzedanych spadła w większości analizowanych miast, przy czym najsilniejszy spadek odnotowano w Katowicach (-3,5%), a najniższy w Krakowie (-0,3%). Wzrost średniej ofertowej ceny mieszkań sprzedanych odnoto-

wano jedynie w Warszawie (+0,9%) i Gdańsku (+2%).

Ogółem dla 7 aglomeracji odnotowano wzrost średniej ceny ofertowej mieszkań sprzedanych o 1,9% w stosunku do poprzedniego miesiąca. Na wykresie zaprezentowano poziom cen mieszkań sprzedanych w siedmiu głównych miastach Polski. Jak widać, Warszawa nadal mocno wyróżnia się na tle pozostałych miast. Średnia cena mieszkań sprzedanych w stolicy kształtuje się aktualnie na poziomie 7 314 PLN/mkw. W Krakowie cena za mkw. ukształtowała się na poziomie powyżej

6 000 PLN, podczas gdy w Poznaniu i Wrocławiu nadal nie przekracza tej granicy i wynosi odpowiednio 5 889 PLN/mkw. i 5 745 PLN/mkw. Jeszcze niższa średnia cena mieszkań sprzedanych występuje w Gdańsku gdzie, po drugim miesiącu wzrostów, ukształtowała się na poziomie 5 136 PLN/mkw. Warto zwrócić uwagę na Katowice, gdzie, po ostatnich miesiącach dynamicznych wzrostów cen, w marcu odnotowano jej spadek do poziomu 5 145 PLN/mkw. Najtańszym miastem nadal pozostaje Łódź, gdzie w minionym miesiącu nabywano mieszkania w średniej cenie 4 680 PLN/mkw.

ŚREDNIA OFERTOWA CENA MIESZKAŃ SPRZEDANYCH



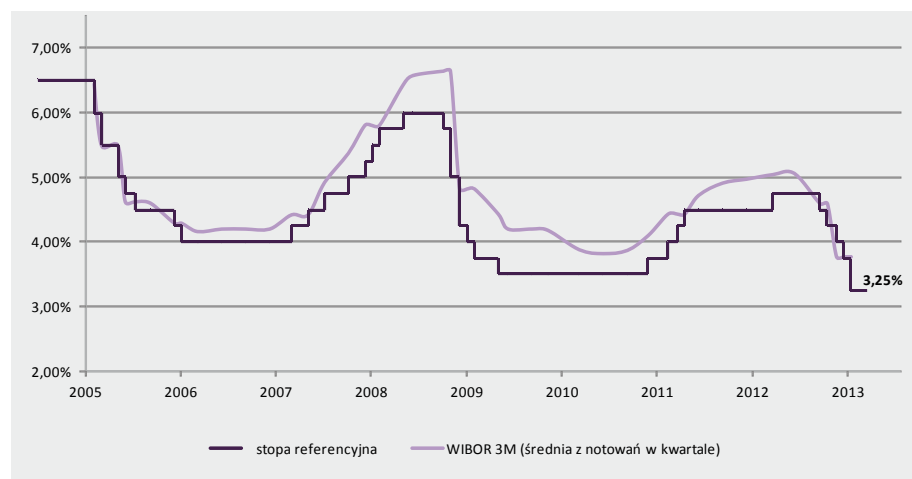
KILKA SŁÓW O...

OBNIŻKACH STÓP PROCENTOWYCH

Rada Polityki Pieniężnej już po raz piąty w tym cyklu obniżyła stopy procentowe. Ostatnia decyzja z 7 marca 2013 roku przyniosła spadek stopy referencyjnej aż o 50 punktów bazowych, która ukształtowała się na rekordowo niskim poziomie 3,25%. Powodem obserwowanej serii cięć były głównie mało optymistyczne prognozy makroekonomiczne oraz niski poziom inflacji, która znajduje się na nie obserwowanym w Polsce od 2006 roku poziomie 1%.

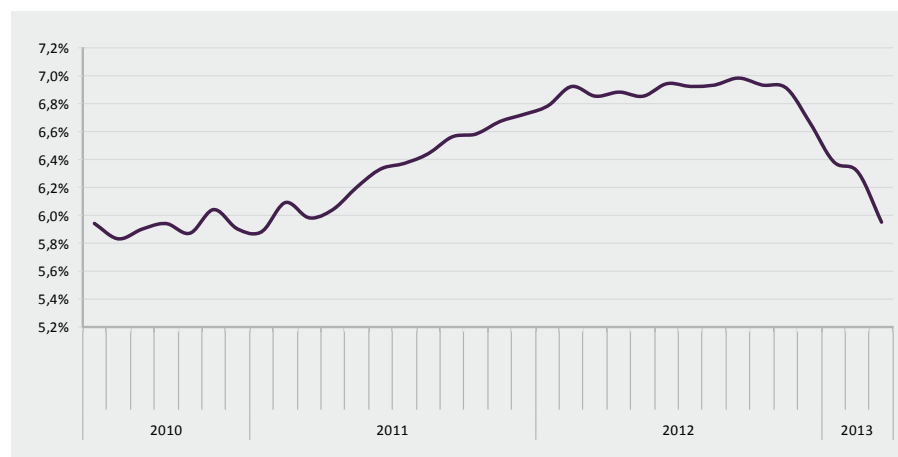
Wraz z obniżkami stopy procentowej spada wartość stawki WIBOR, a więc podstawy do wyznaczania oprocentowania kredytów. To ostatnie zmniejszyło się w ciągu ostatnich sześciu miesięcy o około 15% a spodziewane są dalsze jego spadki. Patrząc bowiem na najbliższe prognozy makroekonomiczne oraz różnicę stóp procentowych w stosunku do gospodarek zachodnich, niewykluczone jest, że stopy procentowe będą podlegały dalszym obniżkom.

STOPA REFERENCYJNA I WIBOR 3M



źródło: redNet Consulting na podst. danych tabelafort.pl

ŚREDNIE OPROCENTOWANIE KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH DLA GOSPODARSTW DOMOWYCH



źródło: redNet Consulting na podst. danych tabelafort.pl

Taka sytuacja jest korzystna nie tylko dla osób, które spłacają obecnie kredyt, ale także dla tych którzy są nimi potencjalnie zainteresowani. Dzięki obniżkom stóp procentowych spada bowiem wysokość miesięcznych kosztów kredytu, a co za tym idzie, wzrasta zdolność kredytowa potencjalnych nabywców nieruchomości.