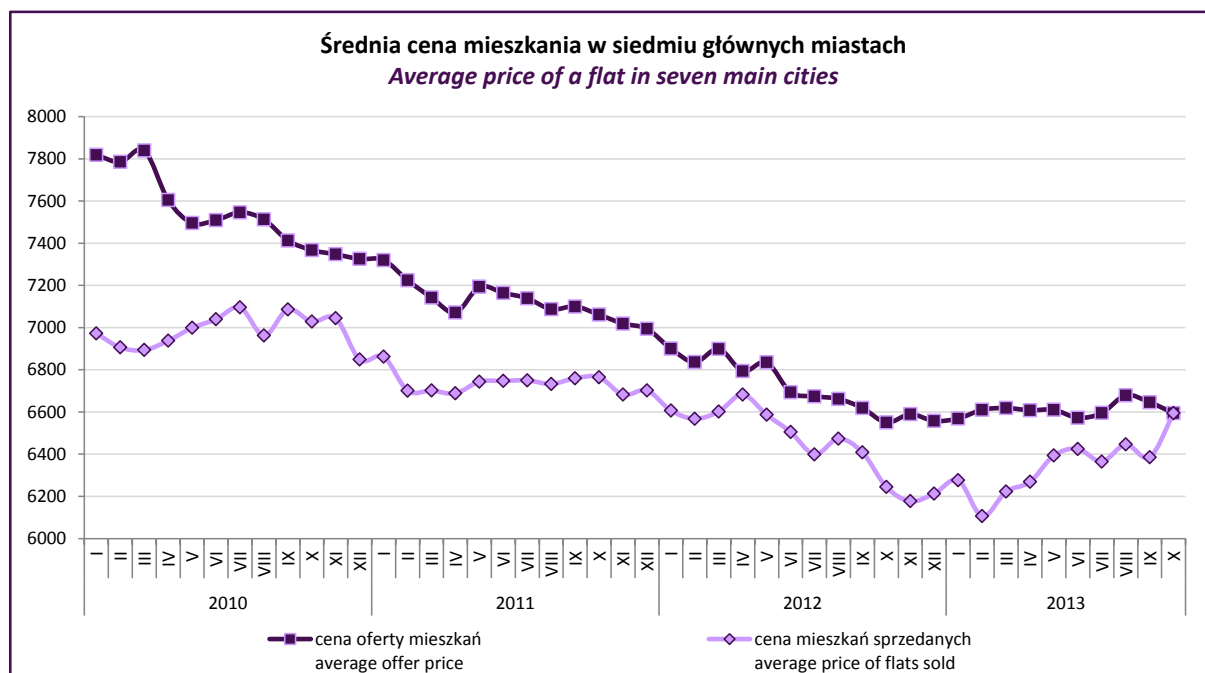


## Rynek mieszkaniowy – październik 2013

W II połowie 2013 roku na rynku mieszkaniowym w Polsce notuje się znaczne ożywienie ze strony popytowej. W III kwartale, we wszystkich głównych miastach w Polsce odnotowano istotne wzrosty sprzedaży; w Krakowie i we Wrocławiu przekroczyły one 30%. W stolicy odnotowano rekordowy wolumen sprzedanych mieszkań – 3 952 j.m. Głównym powodem wzrastającej sprzedaży są utrzymujące się na niskim poziomie stopy procentowe przekładające się na korzystne oprocentowanie kredytów mieszkaniowych oraz zbliżający się koniec roku 2013, w którym można jeszcze zakupić mieszkanie bez wkładu własnego. Od 2014 roku zacznie obowiązywać nowa Rekomendacja S, zgodnie z którą kredytobiorcy będą musieli posiadać 5-proc. wkład własny, od 2015 r. 10 proc., od 2016 r. – 15 proc., a od 2017 r. trzeba będzie dysponować aż 20 proc. wkładem własnym.



Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych tabelaofert.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 października w siedmiu głównych miastach w Polsce średnia cena oferty mieszkań wynosiła 6 595 PLN/mkw. brutto i była o 0,7% niższa od tej notowanej na koniec września br. Średnia cena mieszkań sprzedanych w minionych 3 miesiącach wyniosła 6 594 PLN/mkw., co oznacza wzrost o 3,2% wobec ubiegłego miesiąca. Jej wzrost w dalszym ciągu wynika ze zwiększającego się udziału droższych mieszkań w strukturze sprzedaży.

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach wyglądała następująco:

miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		cena mieszkań sprzedanych / cena oferty	
	IX	X	IX	X	IX	X
Katowice	5 683	5 473	4 620	4 674	-18,7%	-14,6%
Kraków	6 304	6 280	6 508	6 247	3,2%	-0,5%
Łódź	4 601	4 671	4 602	4 634	0,0%	-0,8%
Poznań	6 246	6 130	6 038	5 741	-3,3%	-6,3%
Gdańsk	5 621	5 553	5 371	5 721	-4,4%	3,0%
Warszawa	7 533	7 561	7 281	7 377	-3,3%	-2,4%
Wrocław	6 057	6 081	5 979	6 114	-1,3%	0,5%
aglomeracja warszawska	7 259	7 260	7 005	7 208	-3,5%	-0,7%
aglomeracja trójmiejska	6 069	5 771	5 743	5 884	-5,4%	1,9%
aglomeracja śląska	4 716	4 706	4 528	4 512	-4,0%	-4,1%
<b>średnia dla 7 aglomeracji</b>	<b>6 646</b>	<b>6 595</b>	<b>6 385</b>	<b>6 594</b>	<b>-3,9%</b>	<b>0,0%</b>

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

Za wyjątkiem Łodzi i Krakowa, 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 Katowicach (-18,7%). Wynika to z niskiego popytu i dużego udziału w ofercie lokali gotowych, na które deweloperzy są gotowi udzielać wysokich rabatów.

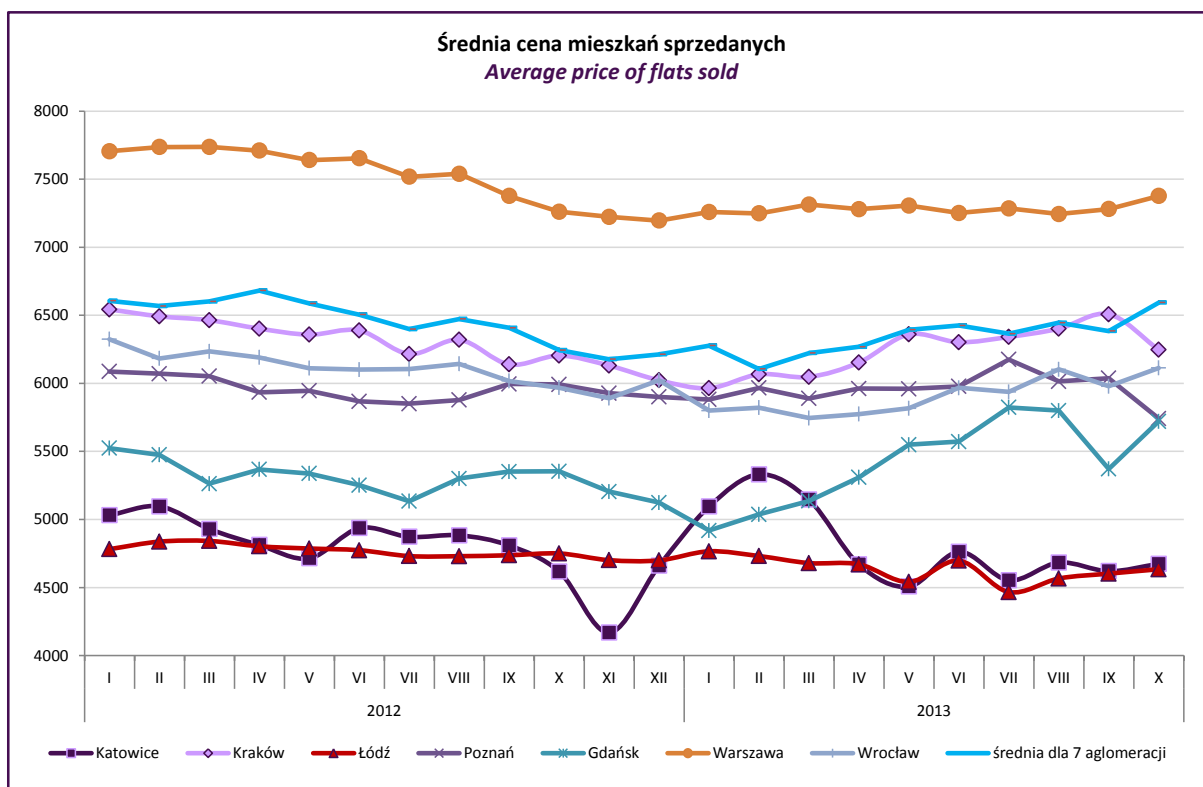
miasto	cena oferty mieszkań		cena mieszkań sprzedanych		zmiana ceny oferty mieszkań październik/ wrzesień	zmiana ceny mieszkań sprzedanych październik/ wrzesień
	IX	X	IX	X		
Katowice	5 683	5 473	4 620	4 674	-3,7%	1,2%
Kraków	6 304	6 280	6 508	6 247	-0,4%	-4,0%
Łódź	4 601	4 671	4 602	4 634	1,5%	0,7%
Poznań	6 246	6 130	6 038	5 741	-1,9%	-4,9%
Gdańsk	5 621	5 553	5 371	5 721	-1,2%	6,5%
Warszawa	7 533	7 561	7 281	7 377	0,4%	1,3%
Wrocław	6 057	6 081	5 979	6 114	0,4%	2,3%
aglomeracja warszawska	7 259	7 260	7 005	7 208	0,0%	2,9%
aglomeracja trójmiejska	6 069	5 771	5 743	5 884	-4,9%	2,5%
aglomeracja śląska	4 716	4 706	4 528	4 512	-0,2%	-0,4%
<b>średnia dla 7 aglomeracji</b>	<b>6 646</b>	<b>6 595</b>	<b>6 385</b>	<b>6 594</b>	<b>-0,8%</b>	<b>3,3%</b>

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

W większości głównych miast Polski, średnia cena oferty mieszkań nieznacznie spadła względem września 2013 roku. Tylko we Wrocławiu, Warszawie oraz Łodzi odnotowano niewielkie wzrosty średniej ceny oferty mieszkań (o 0,4% w przypadku Warszawy i Wrocławia oraz 1,5% w Łodzi).

W zakresie średniej ceny mieszkań sprzedanych na większości rynków odnotowano większe wahania wobec września br. Droższe mieszkania sprzedawano w Gdańsku (+6,5%), aglomeracji warszawskiej (+2,9%), aglomeracji trójmiejskiej (+2,5%), Wrocławiu (+2,3%), w Warszawie (+1,3%), w Katowicach (+1,2%) oraz w Łodzi (+0,7%). Spadek cen mieszkań sprzedawanych widoczny był w Krakowie (-4,0%), w Poznaniu (-4,9%) oraz aglomeracji śląskiej (-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 ostatnich miesiącach zaczęła rosnąć i kształtuje się aktualnie na poziomie 7 377 PLN/mkw. W Krakowie cena za mkw. na koniec października ukształtowała się na poziomie 6 280 PLN/mkw. W Wrocławiu średnia cena mieszkań sprzedanych już od siedmiu miesięcy rośnie i obecnie znajduje się powyżej 6 000 PLN/mkw. (6 114 PLN/mkw.). W październiku tempo wzrostu średniej ceny mieszkań sprzedanych wyhamowało w Poznaniu, a wyraźnie wzrosło w Gdańsku. W wyniku tego w obu tych miastach sprzedawano mieszkania w podobnej średniej cenie – odpowiednio 5 741 PLN/mkw. oraz 5 721 PLN/mkw. Warto także zwrócić uwagę na Łódź i Katowice, gdzie od pół roku średnia cena mieszkań sprzedanych kształtuje się na zbliżonym poziomie; obecnie 4 634 PLN/mkw. oraz 4 674 PLN/mkw.



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

## KILKA SŁÓW O...

### Limitach cenowych w programie Mieszkanie dla Młodych

27 września Sejm uchwalił ustawę o pomocy państwa przy kupowaniu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych, tzw. program "Mieszkanie dla Młodych". Według zapowiedzi zacznie on obowiązywać od stycznia przyszłego roku, ale już teraz jego przyszli beneficjenci mogą zacząć rozglądać się za nowym lokum. Znane są bowiem limity cen mieszkań, które będą mogły zakwalifikować się do programu.

Jak wiadomo, limity będą liczone jako 110 procent średniej z dwóch ostatnio ogłoszonych wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia jednego mkw. powierzchni użytkowej budynków

mieszkalnych, obowiązującego w danej gminie. Wskaźniki te są publikowane przez urzędy wojewódzkie i zostały podzielone na te, które obowiązują na terenie miast wojewódzkich, na terenie gmin sąsiadujących z tymi miastami oraz takie, które znajdują się na terenie pozostałych gmin województwa. Taki podział ma odzwierciedlać poziom cen na danym obszarze.

W poniższej tabeli zestawiono średnie ceny mieszkań w ofercie, mieszkań sprzedanych z limitami programu MdM, które będą obowiązywać w I kwartale 2014 roku w głównych miastach Polski. Tabela prezentuje także udział mieszkań, które będą kwalifikowały się do uzyskania rządowej dopłaty.

	Średnia cena oferty mieszkań	Średnia cena mieszkań sprzedanych	Limit cenowy w programie MdM	% oferty kwalifikujący się do otrzymania dopłaty
Łódź	4 671	4 634	5 031	59,3%
Gdańsk	5 553	5 721	5 718	49,7%
Katowice	5 473	4 674	4 695	36,4%
Poznań	6 130	5 741	5 605	27,4%
Warszawa	7 561	7 377	5 865	7,4%
Wrocław	6 081	6 114	4 774	3,2%
Kraków	6 280	6 247	4 849	1,3%

Źródło: redNet Property Group (dział Consultingu) na podstawie danych [tabelaofer.t.pl](http://tabelaofer.t.pl)

Najdroższe mieszkanie z rządową dopłatą będzie można kupić w Warszawie (5 864,65 PLN/mkw.), Gdańsku (5 718,35 PLN/mkw.) oraz Poznaniu (5 604,50 PLN/mkw.), a najtańsze w Łodzi (4 671 PLN/mkw.). Zestawiając jednak wysokość limitów z cenami mieszkań znajdującymi się w ofercie zauważa się, że z programu „Mieszkanie dla Młodych” w największym stopniu będą mogli skorzystać mieszkańcy Łodzi, gdzie blisko 60% mieszkań w ofercie spełni wymogi programu. Wysoki, lecz znacznie mniejszy udział mieszkań, do których będzie można uzyskać dofinansowanie znajdziemy na gdańskim, katowickim oraz poznańskim rynku – odpowiednio 49,7%, 36,4% oraz 27,4% mieszkań. W ww. miastach nie należy spodziewać się znacznej presji na obniżkę cen mieszkań, w przeciwieństwie do Warszawy, Wrocławia czy Krakowa, gdzie odsetek mieszkań w cenach poniżej limitu oraz powierzchni mniejszej niż 75 mkw. jest znikomy. Najmniej korzystnie kształtuje się sytuacja w Krakowie gdzie zaledwie 1,3% ofert zakwalifikuje się do programu.