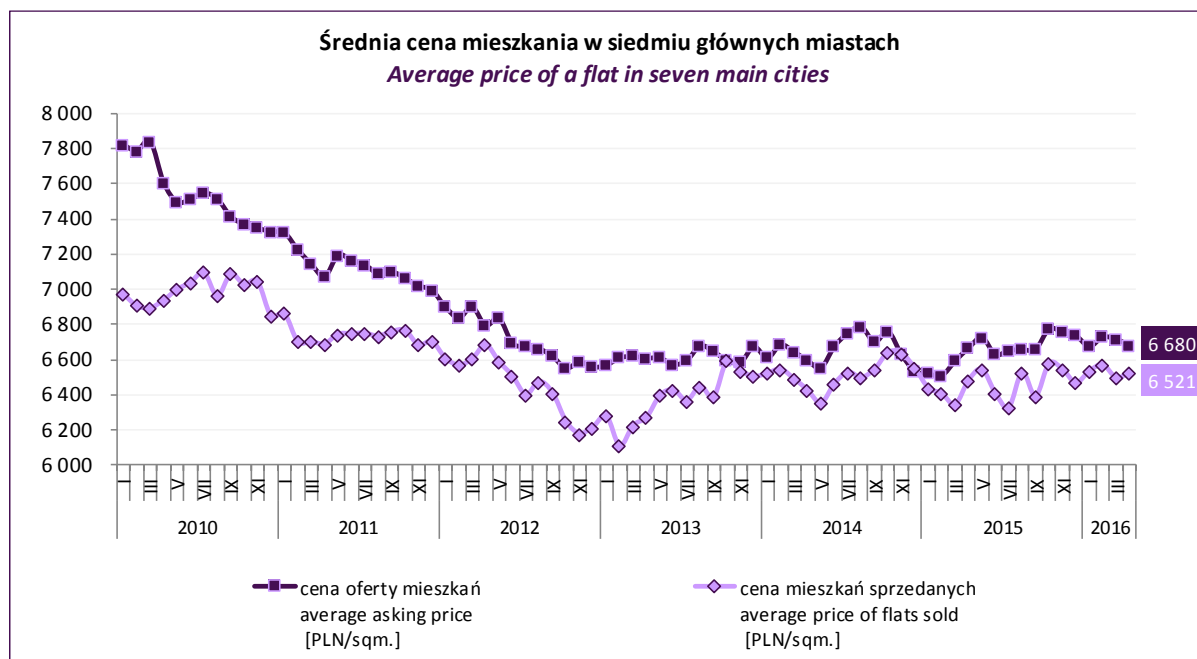


RYNEK MIESZKANIOWY – KWIECIEŃ 2016

Kolejny miesiąc z rzędu na rynku mieszkaniowym obserwuje się wysoką sprzedaż mieszkań oraz dużą aktywność deweloperów. Rada Polityki Pieniężnej od ponad roku utrzymuje stopy procentowe na tym samym, historycznie najniższym, poziomie (1,50%), co przekłada się na rekordowo niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych oraz powoduje, że mało atrakcyjne są lokaty bankowe. Niewątpliwie, jest to główny czynnik determinujący wysoki popyt na nowe mieszkania. Jednocześnie, obserwuje się wzrost udziału klientów kupujących mieszkania za gotówkę w ogóle nabywców mieszkań. Wyniki sprzedażowe w ciągu ostatnich miesięcy jeszcze bardziej zachęcają do rozpoczynania kolejnych inwestycji, a skala nowych projektów mieszkalnych wprowadzanych do oferty w dalszym ciągu jest imponująca.



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

W ostatnim miesiącu odnotowano nieznaczny spadek średniej ceny mieszkań oferowanych na rynku i wzrost średniej ceny mieszkań sprzedanych, która od kilku miesięcy podlega wahaniom. Na koniec kwietnia 2016 roku średnia cena mieszkań w ofercie 7 największych miast ukształtowała się na poziomie 6 680 PLN/mkw., podczas gdy średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła w tym czasie 6 521 PLN/mkw.

Sytuacja cenowa w poszczególnych miastach w ostatnich dwóch miesiącach wyglądała następująco:

Miasto	Średnia cena mieszkań oferowanych		Średnia cena mieszkań sprzedanych		Cena mieszkań sprzedanych/ cena mieszkań oferowanych	
	Marzec 2016	Kwiecień 2016	Marzec 2016	Kwiecień 2016	Marzec 2016	Kwiecień 2016
Katowice	5 219	5 261	4 918	4 860	-5,8%	-7,7%
Kraków	6 357	6 435	6 294	6 270	-1,0%	-2,6%
Łódź	4 689	4 809	4 727	4 700	0,8%	-2,3%
Poznań	6 412	6 379	6 365	6 231	-0,7%	-2,3%
Gdańsk	5 529	5 898	5 675	5 456	2,6%	-8,0%
Warszawa	7 846	7 898	7 537	7 493	-3,9%	-5,2%
Wrocław	6 158	6 142	6 154	6 207	-0,1%	1,1%
aglomeracja warszawska	7 588	7 550	7 348	7 313	-3,2%	-3,1%
aglomeracja trójmiejska	5 773	5 713	5 790	5 717	0,3%	0,1%
aglomeracja śląska	4 979	5 015	4 818	4 656	-3,2%	-7,2%
średnia dla 7 aglomeracji	6 717	6 680	6 496	6 521	-3,3%	-2,4%

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

W minionym miesiącu spośród wszystkich analizowanych miast, jedynie we Wrocławiu średnia cena mieszkań sprzedanych była wyższa niż średnia cena mieszkań pozostających w ofercie. Różnica ta jest jednak niewielka (1,1%).

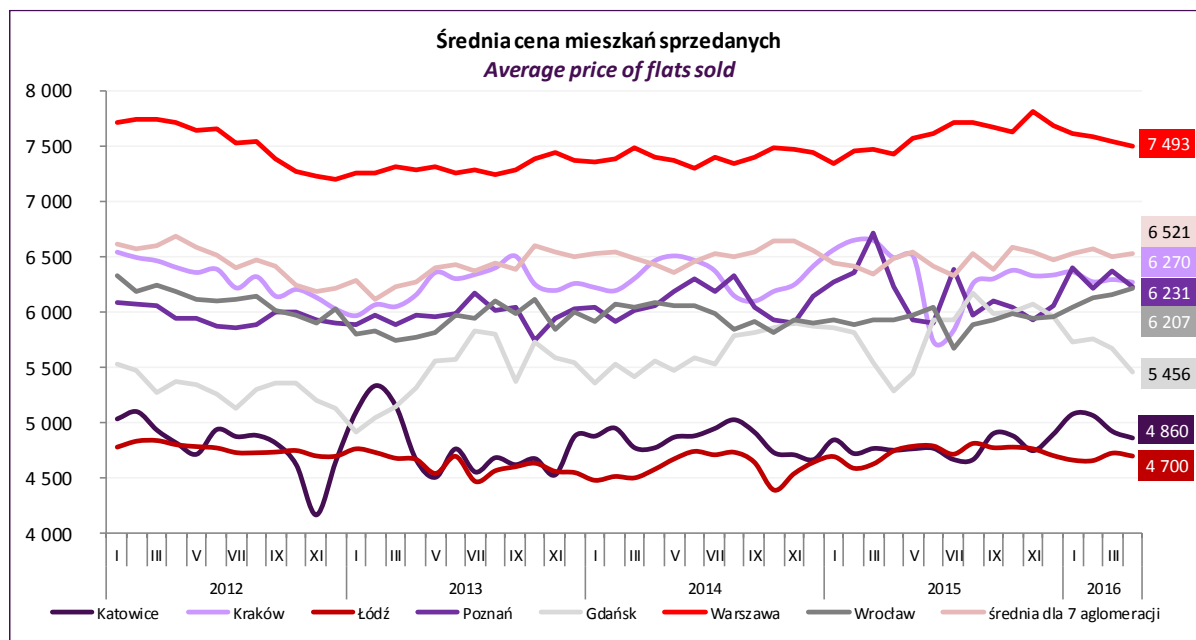
We wszystkich pozostałych miastach średnia cena oferty przewyższała średnią cenę sprzedaży. Największe dysproporcje odnotowano w Gdańsku (-8,0%) oraz w Katowicach (-7,7%), a najmniejsze w Łodzi (-2,3%) i Poznaniu (-2,3%). Różnica dla 7 aglomeracji wyniosła -2,4%.

Biorąc pod uwagę aglomeracje, większe różnice odnotowano w aglomeracji śląskiej, tj. -7,2%, mniejsze natomiast w aglomeracji warszawskiej (-3,1%) i trójmiejskiej (0,1%).

W większości największych miast w Polsce, średnie ceny mieszkań znajdujących się w ofercie deweloperów na koniec kwietnia 2016 roku wzrosły względem marca 2016 roku. W dwóch miastach zaobserwowano niewielki spadek cen. Największy wzrost średniej ceny oferty odnotowano w Gdańsku (6,7%), a następnie w Łodzi (2,6%). Spadek średniej ceny oferty odnotowano w Poznaniu (-0,5%) oraz we Wrocławiu (-0,3%). Ogółem dla 7 miast zaobserwowano spadek średniej ceny oferty na poziomie -0,6%.

W przypadku średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowuje się odwrotną tendencję, w większości analizowanych miast średnie ceny zmalały. Największy spadek odnotowano w Gdańsku (-3,9%) oraz w Poznaniu (-2,1%). Wzrost średniej ceny mieszkań sprzedanych odnotowano jedynie we Wrocławiu (+0,9%). Dla wszystkich aglomeracji ogółem odnotowano wzrost na poziomie 0,4%.

Na poniższym wykresie zaprezentowano poziom średnich cen mieszkań sprzedanych w siedmiu głównych miastach Polski. Warszawa w dalszym ciągu wyróżnia się na tle pozostałych miast, bowiem tylko w stolicy średnia cena mieszkań sprzedanych była powyżej średniej ceny mieszkań sprzedanych obliczonej dla 7 głównych aglomeracji. W kwietniu 2016 roku średnia cena mieszkań sprzedanych w stolicy nieznacznie spadła w porównaniu do cen zaobserwowanych w I kwartale 2016 roku i wyniosła 7 493 PLN/mkw.



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

Drugim miastem w rankingu jest Kraków, w którym średnia cena mieszkań sprzedanych w kwietniu 2016 roku ukształtowała się na poziomie 6 270 PLN/mkw. W Poznaniu średnia wyniosła 6 231 PLN/mkw., we Wrocławiu 6 207 PLN/mkw., natomiast w Gdańsku 5 456 PLN/mkw. Średnio najtaniej w przeciągu

ostatnich miesięcy można było nabyć mieszkania w Łodzi (4 700 PLN/mkw.) i Katowicach (4 860 PLN/mkw.). Średnia cena mieszkań sprzedanych wyniosła 6 521 PLN/mkw.

KILKA SŁÓW O...

FUNDUSZU MIESZKAŃ NA WYNAJEM

7 stycznia 2015 r. ruszył projekt Funduszu Mieszkań na Wynajem. Jest to nowatorska na polskim rynku inicjatywa podjęta przez Bank Gospodarstwa Krajowego, który w ten sposób chce wesprzeć rozwój gospodarki w kraju. Projekt ten działa w oparciu o ustawę z dnia 27 maja 2004 o funduszach inwestycyjnych.

Celem przedsięwzięcia jest poprawienie mobilności zawodowej Polaków i popularyzacja najmu w naszym kraju. Projekt ten ma być również alternatywą dla kredytu hipotecznego na zakup własnego M. To także alternatywa dla osób wynajmujących już mieszkanie, dla których warunki umowy nie są zadowalające, gdyż nie gwarantują im poczucia bezpieczeństwa. Co więcej, jest to dobre rozwiązanie dla studentów oraz osób, które z powodów zawodowych przeprowadzają się do innego miasta.

Preferencyjne ceny nowych mieszkań, w odniesieniu do cen rynkowych, mają zachęcać społeczeństwo do podjęcia decyzji o wynajmie. Ponadto, BGK chce zwiększyć udział rynku mieszkań na wynajem poprzez zachęcenie innych podmiotów do wejścia w ten sektor. Z oferty programu mogą więc korzystać firmy planujące prowadzenie nieuciążliwej działalności gospodarczej, bądź szukające mieszkań dla swoich pracowników. Umowa najmu może zostać podpisana na okres od 6 miesięcy do 4 lat. Istnieje również możliwość jej przedłużenia. Im dłuższy okres trwania umowy, tym niższa cena najmu.

Dla przyszłego najemcy, wynajęcie mieszkania z oferty Funduszu Mieszkań na Wynajem jest równoważne z uzyskaniem poczucia stabilności i przewidywalności decyzji właściciela mieszkania. Ofertę Funduszu stanowią mieszkania, które spełniają szereg kryteriów. Są to mieszkania w nowym budownictwie, z rozbudowaną infrastrukturą, znajdujące się w atrakcyjnych lokalizacjach, z dogodnym dojazdem do centrum miasta oraz bliskością terenów zielonych. Oferowane mieszkania charakteryzuje zróżnicowany metraż i wysoki standard. Mieszkania posiadają w pełni wyposażone kuchnie i łazienki. W niektórych inwestycjach lokale umeblowane są również w stoły, biurka, szafy, łóżka i kanapy. Niewątpliwie, udogodnieniem dla najemców jest możliwość wynajęcia komórki lokatorskiej i miejsca parkingowego w garażu podziemnym. Co więcej, osoby zawierające umowę z Funduszem Mieszkań na Wynajem otrzymują bezpłatny pakiet wsparcia dla najemcy, stanowiący pewną formę pomocy w kłopotliwych

sytuacjach, takich jak np. awarie i usterki w mieszkaniu, kłopoty techniczne z dostawcami mediów czy problemy ze sprzętem.

Komercyjny projekt BGK od samego początku cieszy się sporym zainteresowaniem klientów. Tylko w ciągu 3 pierwszych dni jego funkcjonowania, chęć najmu mieszkania zgłosiło ponad 400 osób. Pierwsze inwestycje Funduszu zlokalizowane były w Poznaniu oraz w Gdańsku. Do tej pory ofertę zasiłły również budynki mieszkalne w podwarszawskim Piasecznie, Krakowie, Katowicach, Wrocławiu, Łodzi i Warszawie. Według danych portalu funduszmieszkań.pl, w 2015 roku udostępnionych zostało 380 lokali, z czego najwięcej w Gdańsku – 134 lokale. W chwili obecnej, największą ofertę posiada Poznań – trzy inwestycje, drugi w kolejności jest Kraków oraz Warszawa – po dwie inwestycje. Na tym nie koniec. W planach są bowiem kolejne inwestycje w największych polskich aglomeracjach.

Kontakt:

Tomasz Kołodziejczyk

tomasz.kolodziejczyk@rednetproperty.com

tel. 510 203 271