

reas



# Rynek mieszkaniowy w Polsce

IV kwartał 2015 r.

Czwarty kwartał 2015 r. okazał się pięknym zwieńczeniem wyjątkowo dobrego roku dla deweloperów sprzedających mieszkania w największych polskich miastach. Na sześciu rynkach o największej skali obrotów (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź) sprzedali oni ponad 14,4 tys. mieszkań, a w całym roku sprzedaż wyniosła blisko 52 tysiące.

Na tak wysokie wyniki sprzedaży w dużym stopniu wpłynął nie tylko fakt, że był to ostatni kwartał, w którym można było zaciągnąć kredyt z 10% wkładem własnym bez dodatkowego ubezpieczenia, ale także obawy przed wzrostem marży na kredytach hipotecznych będącym pośrednim skutkiem zapowiadanego przez rząd podatku bankowego. Był to także pierwszy pełny kwartał obowiązywania nowych zasad udzielania dopłat w ramach programu Mieszkanie dla Młodych. Z jednej strony oznaczało to wzrost zainteresowania ze strony rodzin wielodzietnych, z drugiej zaś – przyspieszenie decyzji nabywców rozważających zakup lokali z terminem oddania w 2016 r. w obawie przed konkurencją do puli dofinansowania ze strony nabywców na rynku wtórnym.

## Mieszkania sprzedane:

2015



2014



## Mieszkania wprowadzone do sprzedaży:

2015



2014



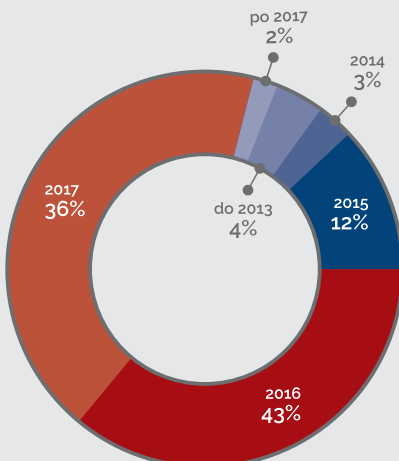
## Wielkość oferty\*:

Na koniec  
grudnia 2015Na koniec  
grudnia 2014

\*liczba wszystkich mieszkań znajdujących się w sprzedaży na koniec analizowanego okresu

## Struktura oferty według deklarowanej przez dewelopera daty oddania projektu

(agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi)



Źródło: REAS

## Podsumowanie:

zjawiska na lokalnym rynku mieszkaniowym

IV kw. 2015	6 RYNKÓW	
	Zmiana IV kw. 2015 / III kw. 2015	Zmiana IV kw. 2015 / IV kw. 2014
sprzedaż	9,1% ↑	28,2% ↑
wprowadzone do sprzedaży	29,1% ↓	8,3% ↑
sprzedaż w ostatnich 4 kwartałach	4,4% ↑	13,7% ↑
wprowadzone w ostatnich 4 kwartałach	6,5% ↑	20,4% ↑
oferta na koniec kwartału	5,5% ↓	3,7% ↑
w tym gotowe niesprzedane	0,6% ↓	18,4% ↓
średnia cena mieszkań wprowadzonych w kwartale [brutto]	0,3% ↓	1,5% ↓
średnia cena mieszkań sprzedanych w kwartale [brutto]	0,7% ↓	0,1% ↓
średnia cena mieszkań w ofercie [brutto]	0,3% ↓	1,4% ↑

Źródło: REAS

Na wysokim poziomie utrzymywało się także zainteresowanie zakupem mieszkań na wynajem. Sprzyjała temu utrzymująca się deflacja oraz zapowiedzi dalszej obniżki stóp procentowych. Przy najniższym po 1990 r. oprocentowaniu depozytów, oddalającej się perspektywie powrotu inflacji, a także stabilnych czynszach, relatywna atrakcyjność inwestycji w mieszkania na wynajem pozostawała bardzo wysoka.

W otoczeniu rynku mieszkaniowego najważniejsze w minionym kwartale były wydarzenia polityczne: październikowe wybory parlamentarne, ukonstytuowanie się nowego rządu i pierwsze zapowiedzi jego priorytetów. Niestety, nie są jeszcze znane szczegóły planów rządu odnośnie sektora mieszkaniowego.

## Podaż

W IV kwartale 2015 r. liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży wyraźnie zmalała w porównaniu z kwartałem poprzednim. Zgodnie z wynikami monitoringu REAS w sześciu aglomeracjach o największej skali obrotów na rynku pierwotnym

(Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź) w okresie od października do grudnia do sprzedaży wprowadzono nieco ponad 11,4 tys. mieszkań. Łącznie w czterech kwartałach 2015 r. w sprzedaży na tych rynkach pojawiło blisko 52 tys. nowych lokali. Nieco więcej lokali w kolejnych czterech kwartałach deweloperzy wprowadzili na rynek tylko w rekordowym pod tym względem 2007 r.

Po tym, jak w III kwartale liczba nowo wprowadzonych do sprzedaży mieszkań o blisko 3 tys. przekroczyła liczbę transakcji, w IV kwartale nastąpiła sytuacja odwrotna: liczba lokali sprzedanych przewyższyła nową wprowadzenia o ponad 3 tys. W rezultacie oferta, czyli liczba wszystkich mieszkań znajdujących się w sprzedaży na koniec analizowanego okresu, wyraźnie spadła w porównaniu z końcem września i wyniosła nieco ponad 48,7 tys. W porównaniu z końcem 2014 r. oferta wzrosła natomiast o nieco ponad 1,7 tys. – wzrost na poziomie 3,7% oznacza w praktyce stabilizację oferty.

Dynamika zmian wielkości oferty na koniec 2015 r. w odniesieniu do danych

sprzed 12 miesięcy kształtowała się odmiennie na każdym z analizowanych sześciu rynków. Mieszkań oferowanych do sprzedaży wyraźnie przybyło w Poznaniu (ponad 16%) i Krakowie (ponad 9%). Mniejsze różnice w wielkości oferty REAS odnotował we Wrocławiu i Łodzi, należy jednak zauważyć, że zmiany te miały przeciwne wektory. Podczas gdy na rynku wrocławskim nastąpił wzrost o 4%, w tym samym czasie w Łodzi nastąpił 5% spadek liczby mieszkań w ofercie. W Warszawie i Trójmieście wielkość oferty wróciła natomiast do poziomu sprzed roku (zmiany w granicach 1%).

W porównaniu z końcem 2014 r. zmalała wyraźnie liczba gotowych niesprzedanych mieszkań. Lokale oddane do użytku w 2015 r. lub wcześniej, stanowią dziś tylko ok. 19% całego oferowanego zasobu/(nieco ponad 9,2 tys.). Rok wcześniej gotowych mieszkań było 11,3 tys., co stanowiło blisko jedną czwartą ówczesnej oferty.

WARSZAWA		KRAKÓW		WROCŁAW		TRÓJMIASTO		POZNAŃ		ŁÓDŹ	
Zmiana IV kw. 2015 / III kw. 2015	Zmiana IV kw. 2015 / IV kw. 2014	Zmiana IV kw. 2015 / III kw. 2015	Zmiana IV kw. 2015 / IV kw. 2014	Zmiana IV kw. 2015 / III kw. 2015	Zmiana IV kw. 2015 / IV kw. 2014	Zmiana IV kw. 2015 / III kw. 2015	Zmiana IV kw. 2015 / IV kw. 2014	Zmiana IV kw. 2015 / III kw. 2015	Zmiana IV kw. 2015 / IV kw. 2014	Zmiana IV kw. 2015 / III kw. 2015	Zmiana IV kw. 2015 / IV kw. 2014
17,6% ↑	17,2% ↑	4,4% ↓	34,8% ↑	24,1% ↑	51,3% ↑	3,3% ↑	20,4% ↑	1,8% ↓	65,0% ↑	5,3% ↓	5,5% ↑
40,1% ↓	16,5% ↓	44,7% ↓	10,8% ↓	14,6% ↓	70,8% ↑	20,0% ↑	15,5% ↑	51,5% ↓	3094,1% ↑	8,3% ↑	11,8% ↑
4,4% ↑	13,7% ↑	6,9% ↑	31,8% ↑	11,7% ↑	25,4% ↑	5,1% ↑	14,6% ↑	11,6% ↑	25,4% ↑	1,3% ↑	23,1% ↑
3,8% ↓	2,0% ↓	2,0% ↓	23,7% ↑	14,0% ↑	11,7% ↑	4,2% ↑	16,6% ↑	13,4% ↑	28,3% ↑	4,3% ↑	11,3% ↓
10,1% ↓	0,9% ↑	6,9% ↓	9,1% ↑	0,2% ↓	4,2% ↑	1,1% ↑	1,1% ↓	6,3% ↓	16,1% ↑	8,0% ↑	5,1% ↓
7,8% ↓	23,7% ↓	11,8% ↑	18,4% ↓	11,0% ↑	17,7% ↑	5,1% ↓	47,4% ↓	16,7% ↓	21,8% ↓	2,1% ↓	8,3% ↓
3,0% ↓	4,5% ↓	19,5% ↑	6,1% ↑	2,0% ↓	3,0% ↓	3,6% ↑	16,6% ↑	9,3% ↓	24,6% ↓	1,1% ↓	4,3% ↑
2,2% ↓	0,8% ↑	2,9% ↓	1,7% ↓	0,1% ↓	1,8% ↓	1,9% ↑	8,8% ↑	0,8% ↑	3,2% ↓	3,0% ↓	1,2% ↑
0,2% ↓	2,9% ↑	2,0% ↑	0,9% ↓	0,4% ↓	1,4% ↓	0,3% ↑	6,7% ↑	1,0% ↑	1,2% ↓	0,5% ↑	1,7% ↑

## Popyt i ceny

W IV kwartale 2015 r. liczba transakcji liczona łącznie dla sześciu rynków kolejny raz w okresie kilku ostatnich kwartałów osiągnęła rekordowy poziom i wyniosła ponad 14,4 tys. W kolejnych kwartałach 2015 r. sprzedaż systematycznie rosła z już i tak bardzo dobrego poziomu blisko 11,5 tys. odnotowanego w I kwartale. W całym roku sprzedanych zostało ponad 51,8 tys. lokali: o ponad 20% więcej niż w 2014 r. i o prawie 48% więcej niż w 2007 r. – najlepszym roku poprzedniego boomu mieszkaniowego. Co więcej, roczna liczba transakcji przewyższyła nieco wielkość oferty na koniec roku. Sygnali-

zuje to niewielką przewagę popytu nad podażą.

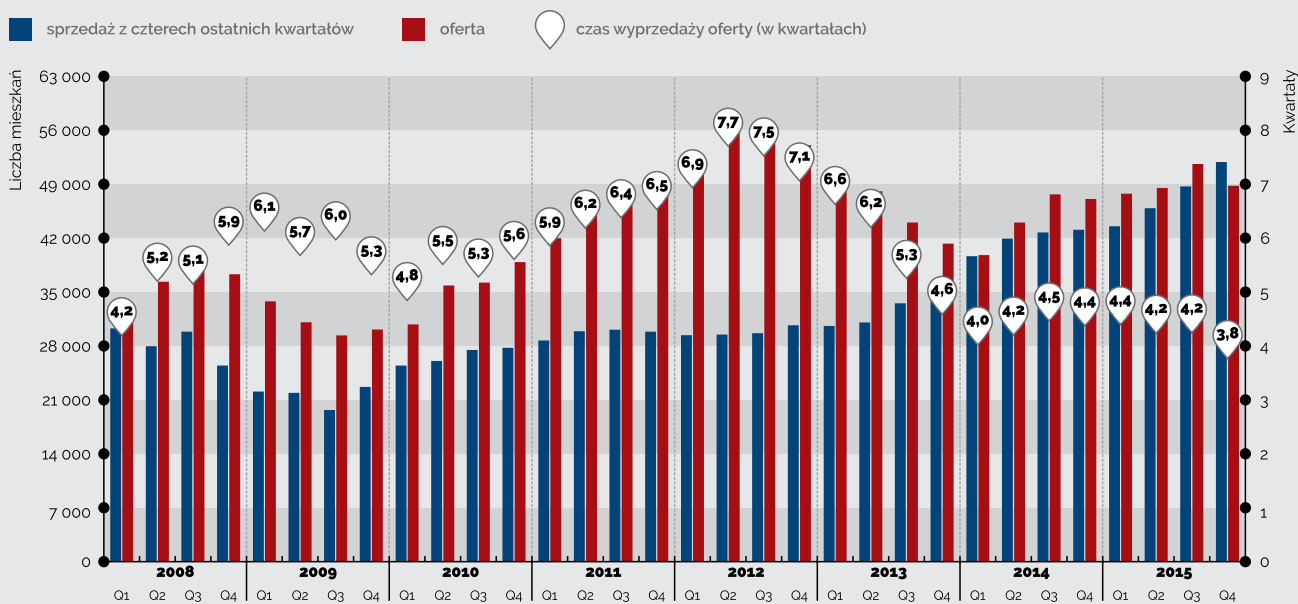
W IV kwartale liczba wniosków o dofinansowanie składanych w ramach programu MDM w większości analizowanych miast, zgodnie z danymi BGK, wyraźnie wzrosła. Jedynie na rynku łódzkim wniosków tych było o 30% mniej niż kwartał wcześniej. Na pozostałych rynkach BGK odnotował rekordowe zainteresowanie programem. Beneficjentem najwyższego – ponad 47% wzrostu – jest rynek wrocławski. Zbliżone wyniki odnotowano też na rynkach Krakowa, Gdańska i Warszawy (odpowiednio 46%, 45%, 44%). Natomiast na rynku poznańskim

liczba wniosków kwartał do kwartału wzrosła o 33%. Mimo że wynik Poznania jest o ponad 10 p.p. niższy od osiągniętych na czterech wcześniej wymienionych rynkach, liczba wniosków o dofinansowanie złożonych w IV kwartale w Poznaniu jest najwyższym wynikiem dla tego rynku od początku działania rządowego programu.

Wzrost zainteresowania programem MDM znalazł odbicie w wolumenie sprzedaży: we wszystkich analizowanych miastach wzrost współczynnika liczby złożonych wniosków do sprzedanych mieszkań. Najwyższe wyniki odnotowano w Gdańsku (31%) i w Poznaniu (34%).

Spojrzenie na indeks zmiany cen dla wszystkich miast, uwzględniający różnice w liczbie lokali na poszczególnych rynkach, ukazuje stabilizację cen zarówno dla mieszkań znajdujących się w ofercie, jak i wprowadzanych do sprzedaży. Po lekkim wzroście w 2014 r. w porównaniu z rokiem 2013, utrzymanie poziomu cen w 2015 r. może być wynikiem ustabilizowania się, a w niektórych miastach spadku limitów cen w ramach programu Mieszkanie dla Młodych i dostosowywaniem do jego wymogów coraz większej puli mieszkań wprowadzanych przez deweloperów.

## Relacja wielkości oferty do sprzedaży w okresie ostatnich czterech kwartałów na 6 rynkach



## Komentarz REAS

Rynek deweloperski w Polsce ma za sobą kolejny bardzo dobry rok. Wysoka sprzedaż była efektem wspierania popytu przez szereg równoległe występujących czynników. Ważne było oddziaływanie programu MdM, do którego po blisko dwóch latach obowiązywania wiele firm deweloperskich dopasowało nową ofertę. Niskie stopy procentowe i perspektywa dłuższego utrzymania się obecnego poziomu oprocentowania lokat silnie wspierały napływ inwestorów kupujących mieszkania w celu późniejszego ich wynajęcia. Poziom stóp procentowych oraz obawy przed wzrostem od stycznia 2016 roku wymogu dotyczącego wysokości minimalnego wkładu własnego działały stabilizująco na liczbę nowo udzielanych kredytów hipotecznych.

Dobrej sprzedaży sprzyjały także czynniki psychologiczne. W dużych miastach kupno nowego mieszkania przestało być zjawiskiem wyjątkowym czy przejawem luksusu – sytuacja na rynku pracy ulegała systematycznej poprawie, a rachunki powiernicze dawały kupującym mieszkania na wczesnym etapie budowy poczucie bezpieczeństwa. Z pewnością ważne było również bogac-

two oferty: potencjalni nabywcy łatwiej mogli znaleźć mieszkanie odpowiadające ich potrzebom i możliwościom.

Czy rok 2016 może być równie dobry? Szereg przesłanek wskazuje na to, że będzie trudno wyrównać rekordową sprzedaż, ale nie ma powodów makroekonomicznych do wieszczenia silnego spadku popytu. Program 500+ poprawi sytuację dochodową rodzin z dziećmi, a część z nich marzy o zamianie swojego pierwszego mieszkania na większe. Zapewne zmaleje akcja kredytowa, ale wzrost marż na kredytach hipotecznych i wymóg wyższego wkładu własnego powinny zostać częściowo zneutralizowane wzrostem dochodów i wsparciem programu MdM. Wprawdzie wsparcie to będzie stopniowo malało, jednakże rok 2016 powinien jeszcze być pod tym względem zbliżony do poprzedniego.

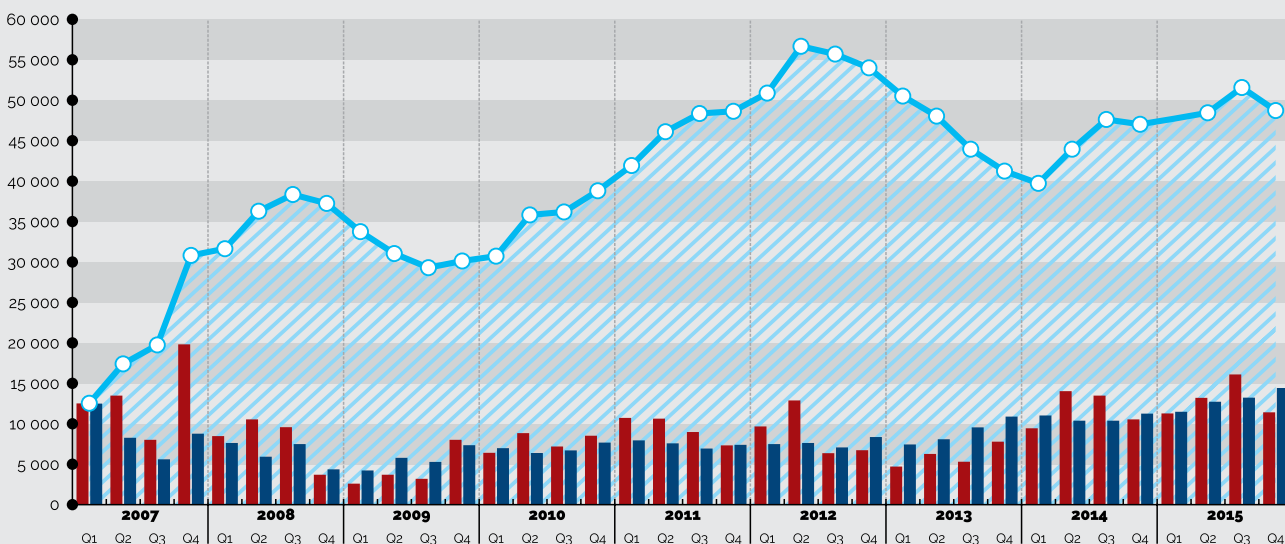
Kluczowym słowem opisującym wizję rynku w rozpoczynającym się roku jest jednak „niepewność”. Nie wiemy kiedy i jakie zmiany zostaną wprowadzone w ustawie o ochronie praw nabywców, a także jak będzie wyglądało w kolejnych latach finansowanie programu MdM i budowanie portfela mieszkań na wynajem realizowane przez BGK Nieruchomości. Nie znamy także

szczegółów programu mieszkaniowego rządu. Nie wiemy co będzie się działo z kredytami frankowymi, kodeksem budowlanym i regulacjami dotyczącymi dostępności gruntów pod budownictwo, kasami budowlano-oszczędnościowymi. Trudne do przewidzenia są także zmiany w gospodarce: tempo wzrostu cen, zmiany na rynku pracy, skala wzrostu dochodów gospodarstw domowych, zwłaszcza tych zainteresowanych zakupem mieszkania. Poczucie niepewności może udzielać się części potencjalnych nabywców, którzy w obecnej sytuacji będą woleli wstrzymać się z decyzją o zaciągnięciu kredytu. Mogą być jednak i tacy, którzy uznają inwestycję w mieszkanie za dobre rozwiązanie w warunkach rosnącej niepewności. W takiej sytuacji formułowanie kategorię prognoz jest bardzo ryzykowne. W scenariuszu zakładającym kontynuację funkcjonowania polskiej gospodarki bez gwałtownych wstrząsów można przewidywać, że z jednej strony sprzedaż w 2016 roku będzie nadal dobra, choć niższa niż w roku poprzednim, a z drugiej – że podaż utrzyma się na zeszłorocznym poziomie. Główną przyczyną wysokiej podaży będzie chęć wprowadzenia na rynek dużej liczby lokali spełniających kryteria dla dopłat w ramach MdM.

## Mieszkania wprowadzone do sprzedaży oraz sprzedane kwartalnie na tle oferty na koniec kwartału

(agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi)

■ sprzedane w kwartale ■ wprowadzone w kwartale ○ oferta na koniec kwartału



## O REAS

REAS jest firmą doradczą specjalizującą się w zagadnieniach związanych z rynkiem mieszkaniowym. Od 1997 roku świadczymy usługi na rzecz deweloperów, banków, inwestorów, a także organów administracji rządowej i samorządowej oraz innych podmiotów, które są nierozdzielnie związane z rynkiem nieruchomości mieszkaniowych w Polsce.

Tylko w ostatnich 5 latach zrealizowaliśmy ponad 2,6 tys. projektów doradczych dla 253 różnych klientów wspierając ich skutecznie w procesie planowania i realizacji inwestycji. O wysokiej jakości usług REAS świadczy między innymi fakt, że dla ponad połowy naszych klientów zrealizowaliśmy więcej niż 10 projektów. Od 2000 roku REAS realizuje program monitoringu pierwotnego rynku mieszkaniowego, gromadząc dane o inwestycjach w bazie danych opartej o system GIS. Dzięki posiadanej wiedzy REAS dostarcza szeroki zakres analiz rynku oraz formułuje długoterminowe prognozy wspomagające proces planowania strategicznego.

REAS doradza deweloperom na wszystkich etapach procesu inwestycyjnego, wspierając ich w procesie planowania i przygotowania produktu o najlepszym potencjale rynkowym. Realizowane projekty doradcze obejmują najczęściej: analizy lokalizacji, w tym uwarunkowań rynkowych i planistycznych, rekomendacje dotyczące struktury i funkcjonalności mieszkań, oceny i rekomendacje dotyczące projektów architektonicznych, strategię cenową i cenniki mieszkań oraz rekomendacje dotyczące strategii marketingowych i sprzedażowych. REAS specjalizuje się także w wycenach gruntów inwestycyjnych oraz istniejących budynków mieszkalnych. Wyceny są dokonywane przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych z wielolet-

nim doświadczeniem pozwalającym na posługiwanie się zarówno krajowymi, jak i zagranicznymi standardami szacowania. Dzięki wieloletniej współpracy z instytucjami finansującymi rynek mieszkaniowy w Polsce oraz uznanej przez nie wiarygodności naszych biznes planów, wycen i analiz wykonalności inwestycji, REAS skutecznie doradza i wspiera inwestorów w procesie pozyskiwania partnerów dla nowych inwestycji. Jesteśmy także doradcą transakcyjnym w zakresie inwestycji na wynajem współpracując z międzynarodowymi funduszami inwestującymi na instytucjonalnym rynku czynszowym.

### Nasze kluczowe usługi uwzględniają między innymi:

- Badania, analizy i prognozowanie rynku
- Monitoring i analiza inwestycji konkurencyjnych
- Doradztwo w zakresie ustawy deweloperskiej, w tym przygotowanie prospektów inwestycyjnych
- Rekomendacje optymalnego wykorzystania nieruchomości, programu inwestycji oraz struktury i funkcjonalności mieszkań
- Doradztwo w fazie projektowania i oceny projektów architektonicznych
- Doradztwo w zakresie strategii marketingu i sprzedaży
- Wyceny nieruchomości (RICS, TEGOVA, USPAP, IVSC)
- Biznes plany i analizy wykonalności inwestycji
- Doradztwo w zakresie rynku czynszowego, inwestycji wakacyjnych i condo hoteli oraz budownictwa dla seniorów i domów studenckich
- Zapewnianie finansowania i poszukiwanie partnerów kapitałowych
- Doradztwo i pośrednictwo w zakresie transakcji gruntami inwestycyjnymi oraz fuzji i przejęć firm deweloperskich
- Due diligence i doradztwo transakcyjne



**Kazimierz Kirejczyk, FRICS**

Partner Zarządzający,  
Prezes Zarządu

kazimierz.kirejczyk@reas.pl



**Katarzyna Kuniewicz**

Partner,  
Badania i analizy rynku

katarzyna.kuniewicz@reas.pl



**Paweł Szejter**

Partner Zarządzający,  
Wiceprezes Zarządu

pawel.szejter@reas.pl



**dr Maximilian Mendel, MRICS**

Partner,  
Dział Doradztwa Transakcyjnego

maximilian.mendel@reas.pl

© Copyright 2016 REAS.

Informacje zawarte w niniejszej publikacji nie stanowią w żadnym wypadku świadczenia usług doradztwa ani jakichkolwiek innych usług. Przed podjęciem decyzji należy skontaktować się z REAS lub innym profesjonalnym doradcą posiadającym wiedzę na temat konkretnego stanu faktycznego w celu zasięgnięcia porady. Prawa autorskie do treści niniejszej publikacji posiada REAS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. Kom. Wszelkie prawa zastrzeżone.

Zdjęcie na okładce: Dom Development, Żoliborz Artystyczny, Warszawa.

[www.reas.pl](http://www.reas.pl)