

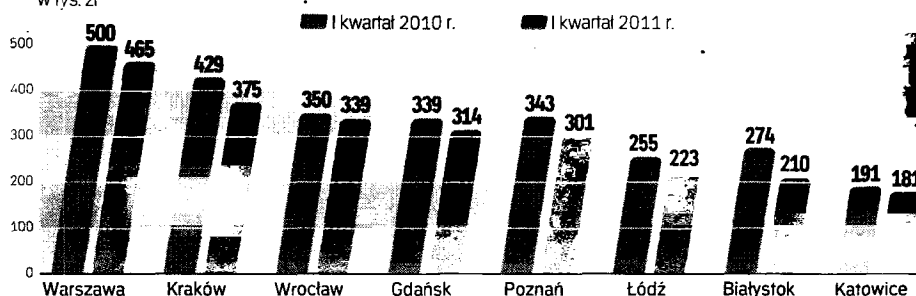
Mieszkania coraz tańsze

Ceny transakcyjne mieszkań są niższe niż rok temu. W dużych miastach średnio wydaliśmy na nie o 30-60 tysięcy złotych mniej w stosunku do I kwartału 2010 r. **•B2-B3**

Mieszkania coraz

- Ceny transakcyjne są sporo niższe niż rok temu
- W dużych miastach zakup kosztował przeciętnie o 30 – 60 tysięcy złotych mniej niż w I kwartale ubiegłego roku
- Kupujemy głównie lokale małe, wydając na nie 200 – 400 tys. zł
- W ciągu tego roku można jeszcze liczyć na spadki cen

Średnie ceny transakcyjne za mieszkanie w tys. zł



7,9 tys. zł

kosztował średnio metr mieszkania w Warszawie w I kw. br.

6,1 tys. zł

kosztował średnio metr mieszkania we Wrocławiu w I kw. br.

3,3 tys. zł

kosztował średnio metr mieszkania w aglomeracji katowickiej w I kw. br.

źródło: AMRON, ZBP

GRAŻYNA BŁASZCZAK

Średnio za mieszkanie w Warszawie płaciliśmy w I kw. br. ponad 464 tys. zł, podczas gdy rok wcześniej 499 tys. zł. Zatem w ciągu roku przeciętna całkowita cena transakcyjna za lokal zmniejszyła się o ok. 35 tys. zł – wynika z najnowszych danych Centrum AMRON i Związku Banków Polskich. W przypadku Krakowa różnica ta jest jeszcze większa. W pierwszym kwartale ub.r. średnia całkowita cena za lokal wyniosła 428 tys. zł, a w tym roku 375 tys. zł. W ciągu roku obniżyła się zatem o ponad 50 tys. zł. Z kolei w Białymstoku analitycy AMRON zanotowali w tym czasie spadek o ponad 60 tys. zł, a w Poznaniu

przeciętna cena mieszkania zmalała o ponad 40 tys. zł.

Skąd takie różnice? – Spadek średnich cen całkowitych ma dwie podstawowe przyczyny – obniżkę stawek za mieszkania oraz zmianę struktury obrotu. Mówiąc wprost: kupujemy nieco mniejsze i tańsze lokale – wyjaśnia Jerzy Ptaszyński, analityk z Centrum AMRON.

Dlaczego mniej

Podobnie uważa Paweł Szejter, partner w firmie doradczej Reas: – Ceny całkowite mieszkań są niższe w porównaniu z tymi sprzed roku, ponieważ przedmio-

tem transakcji są mniejsze lokale. Przeciętna cena metra nie obniżyła się istotnie, ale już cena całkowita – dzięki zmniejszeniu powierzchni lokalu – spadła wyraźnie – ocenia Szejter. – Firmy deweloperskie, widząc, że po kryzysie siła nabywczą ich klientów spada, proponują coraz mniejsze metraże dla poszczególnych kategorii mieszkań. Przykładowo, typowe sprzedawane obecnie dwa pokoje nie mają już 55 mkw., tylko 40 – 45 mkw. Tańsze oferty, nawet kosztem metrażu, są wybierane z powodu spadku zdolności kredytowej nabywców.

Na rynku warszawskim zdecydowaną większość klientów stać na zakup mieszkania w ce-

nie nieprzekraczającej 300 – 400 tys. zł, przy wykorzystaniu kredytu na 80 proc. wartości nieruchomości.

Paweł Grząbka, prezes zarządu firmy doradczej CEE Property Group, twierdzi, że średnie ceny transakcyjne zaniżają zakupy mieszkań z rynku wtórnego. – Tutaj jest duża nadpodaż. Do sprzedaży lokalu niekiedy dochodzi po roku lub nawet dłuższym czasie od momentu wystawienia oferty. Poza tym jest duże prawdopodobieństwo, że sprzedający właśnie z powodu długiego okresu oczekiwania urealnili swoje wymagania. Można powiedzieć, że już powoli zapomniałi, jaką cenę

tańsze

► OPINIA

DLA „RZ”

Paweł Grząbka

prezes
CEE Property Group

Ceny transakcyjne nowych mieszkań mogą spaść, ale w sposób naturalny – to znaczy, że sprzedawane będą mniejsze lokale, tzw. popularne, które dominują dziś w ofercie deweloperów. W przypadku mieszkań używanych można prognozować dalszy spadek stawek. Oferta z tego rynku zaczyna bowiem przypominać towar ze sklepów z odzieżą z drugiej ręki trafiający do zdecydowanie uboższych klientów o mniejszych wymaganiach szukających raczej lokali na jakiś czas, a nie docelowych. ■

mogli za swoje mieszkanie osiągnąć w okresie boomu – wyjaśnia Grząbka.

Jego zdaniem przecena mieszkań na rynku pierwotnym mogła sięgnąć w ciągu roku najwyżej 5 proc. i miała raczej charakter marketingowy.

Co będzie dalej

Czy w ciągu roku mieszkania mogą jeszcze stanąć? Waldemar Oleksiak, pełnomocnik zarządu w firmie Emmerson, która jest pośrednikiem i doradcą na rynku nieruchomości, twierdzi, że deweloperzy – szczególnie dumni gracze na rynku – mają

► RAPORT NBP O NIERUCHOMOŚCIACH

O kredyt hipoteczny trudno i deweloperowi, i jego klientowi

- Wśród deweloperów rola konkurencja, a wraz z nią presja na spadek cen mieszkań – tak podsumowali w najnowszym raporcie pierwszy kwartał na rynku nieruchomości analitycy Narodowego Banku Polskiego.
- Negatywny wpływ na popyt na nieruchomości i kredyty hipoteczne miał wzrost stóp procentowych nowo udzielanych złotych kredytów mieszkaniowych.
- W I kwartale banki zawarły 57,5 tys. umów o kredyty hipoteczne o wartości ponad 12,2 mld zł. W ponad 80 proc. pożyczają na mieszkania w rodzimej walucie.
- Jeśli chodzi o kredyty hipoteczne dla indywidualnych klientów, wyraźnie zmniejszał się udział klientów z dużych miast, w tym tych największych, na rzecz reszty Polski. – Dla rynków deweloperskich w największych miastach może to oznaczać jeszcze większą presję na spadek cen, którego w przypadku kontynuacji tej tendencji nie będzie w stanie powstrzymać rządowy program „Rodzina na swoim” – twierdzą analitycy NBP.
- Środków na realizację nowych przedsięwzięć firmy poszukiwały bezpośrednio na rynku kapitałowym. Było to związane z pogarszaniem się jakości kredytów deweloperskich i ostrzejszym podejściem banków do finansowania projektów mieszkaniowych.

jeszcze pewną rezerwę na obniżkę cen w sytuacji, jeśli mieszkania przestaną się sprzedawać w założonym przez nich czasie.

– Od 2008 roku obserwujemy tendencję spadkową, jeśli chodzi o ceny lokali nowych i używanych. Można się spodziewać, że ten trend się utrzyma w najbliższym czasie, ale nie liczyłbym na gwałtowne załamanie rynku i duże spadki stawek – dodaje Oleksiak. – Z naszych analiz wynika, że średnia różnica między ceną ofertową a transakcyjną wynosi dziś 3 – 4 proc.

Paweł Szejter prognozuje, że w ciągu najbliższego roku można spodziewać się stabilizacji przeciętnych cen mieszkań

z możliwością niewielkiego ich spadku. – Ale nie większego niż 5 procent. Należy jednak pamiętać, że obniżka średnich cen będzie w większym stopniu konsekwencją rosnącego udziału segmentu tańszych mieszkań.

Jerzy Ptaszyński zwraca uwagę, że znaczny wzrost liczby budowanych mieszkań (w 2010 r. w stosunku do 2009 r.) i kolejne ograniczenia popytu (likwidacja lub ograniczenie programu „Rodzina na swoim” i rekomendacje KNF) powinny przyczynić się do umocnienia trendu spadku cen mieszkań. – Sytuacja jest jednak na tyle stabilna, że drastycznych zmian nie będzie – dodaje Ptaszyński. ■