

W całym kraju w dużych miastach na chętnych czeka ponad 40 tys. mieszkań od deweloperów. Tylko w Warszawie aż 18 tys. lokali.

- W stolicy w maju padł rekord. Na koniec tego miesiąca dostępnych było ok. 18 tys. lokali. W ciągu miesiąca na rynek trafiło ich 1,5 tys. Deweloperzy poczuli wiatr w żaglach i starają się wykorzystać wszelkie swoje zasoby - głównie tanie grunty, ale także możliwości finansowe i doświadczenie - aby budować mieszkania dopasowane do potrzeb klientów - podaje najświeższe dane o rynku pierwotnym Marcin Gołębiowski, pełnomocnik zarządu w firmie doradczej redNet Consulting.

Skąd taki optymizm? W kwietniu w Warszawie sprzedano ok. 950 lokali. To o ponad 13 proc. więcej niż przed rokiem.

Ale nie tylko stołeczni deweloperzy wierzą w dobrą koniunkturę. - Na rynku krakowskim odnotowaliśmy w ofercie prawie 6,6 tys. mieszkań, czyli o 25 proc. więcej niż w kwietniu 2010 r. - mówi Marcin Gołębiowski.

Z danych redNet Consulting wynika, że trzecim miastem pod względem liczby oferowanych mieszkań jest Wrocław. Na chętnych czeka 6,4 tys. lokali - o 2,4 tys. więcej niż przed rokiem.

Zdaniem Gołębiowskiego oferta nowych lokali w dużych miastach będzie rosła, gdyż wielu deweloperów - np. z Krakowa czy Wrocławia - planuje rozpoczęcie kolejnych inwestycji lub kontynuację poprzednich.

Z najnowszego raportu Narodowego Banku Polskiego wynika, że w pierwszym kwartale tego roku wśród deweloperów rosła konkurencja, a wraz z nią presja na spadek cen mieszkań. Średnia cena ofertowa nowych lokali w dużych miastach wynosiła na koniec maja prawie 7,2 tys. zł za mkw. Ale cena lokali sprzedanych już tylko 6,7 tys. zł - podaje redNet Consulting.

W dużych miastach w pierwszym kwartale tego roku przeciętnie wydawaliśmy na mieszkanie o kilkadziesiąt tysięcy złotych mniej niż w analogicznym okresie 2010 r. W Warszawie cena spadła o ok. 35 tys. zł z 499 tys. zł do 464 tys. zł - wynika z danych Centrum AMRON. W przypadku Krakowa różnica ta jest jeszcze większa - przekroczyła 50 tys. zł. Jeszcze wyższy spadek zanotowali analitycy AMRON w Białymstoku

Za mieszkania



WYMOGI

Deweloperzy oferują coraz więcej nowych mieszkań. Rośnie liczba tańszych lokali. Trudno o klienta na rynku wtórnym



GRAŻYNA BŁASZCZAK

(ponad 60 tys.). Mowa jest tu o cenach ostatecznych, z aktów notarialnych, za lokale na rynku wtórnym i pierwotnym.

Do wyboru, do koloru

- Rzeczywisty spadek cen transakcyjnych, trwający już od wielu miesięcy, to trend niezbyt silny, ale systematyczny - mówi Marcin Jańczuk z sieci biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami Metrohouse & Partnerzy. - Spadki cen w obecnym tempie mogą być kontynuowane w przypadku większych mieszkań, na które jest znikomy popyt. Zwłaszcza w starszym budownictwie, np. z wielkiej płyty.

Także z badań analityków portalu Szybko.pl wynika, że na rynku wtórnym już tylko w Sopocie ceny ofertowe mieszkań są wyższe niż przed rokiem.

- Sopot jest jednak wyjątkiem na nieruchomościowej mapie Polski i zazwyczaj nie podporządkowuje się typowym zjawiskom na rynku. W pozostałych 14 analizowanych miastach w ciągu ostatnich 12 miesięcy średnia cena metra kwadratowego mieszkania z rynku wtórnego uległa obniżce - wyjaśnia Marta Kosińska, ekspert portalu Szybko.pl.

Najbardziej na wartości straciły mieszkania w Katowicach - 7 proc., Olsztynie - 6,6 proc. oraz Szczecinie - 5,8 proc. - Obniżki stawek wywoławczych za mieszkania bliskie trzem punktom procentowym odnotowaliśmy we Wrocławiu, w Łodzi i Poznaniu - wylicza Kosińska. Jej zdaniem spadek cen związany jest ze zwiększającą się podażą lokali. W skali całego kraju od stycznia 2011 r. ofert przybyło o ok. 9 proc. Ale w Krakowie, Łodzi i we Wrocławiu przyrost liczby mieszkań wystawionych na sprzedaż jest wyższy odpowiednio o 28,

zapłacimy mniej



18 i 15 proc. W Warszawie, gdzie podaż ponaddwukrotnie przewyższa wielkość oferty krakowskiej, a trzykrotnie wrocławskiej, w kwietniu do sprzedaży wystawiono o 5 proc. więcej mieszkań niż w styczniu.

Według Pawła Grząbki, prezesa zarządu firmy doradczej CEE Property Group, na rynku wtórnym jest dziś duża nadpodaż. – Ponie-

waż do transakcji dochodzi tu często po roku od momentu wystawienia oferty, sprzedający urealniali swoje oczekiwania, powoli zapominając, jaką cenę mogli za swoje mieszkanie dostać w okresie boomu – uważa Grząbka.

Jego zdaniem w przypadku lokali używanych można prognozować dalszy spadek cen. – Oferta z tego rynku zaczyna bowiem nie-

co 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 – wyjaśnia Grząbka.

Marcin Jańczuk zwraca uwagę, że oferty na rynku wtórnym muszą konkurować z deweloperskimi. – Większość z obecnie odda-

wanych przez deweloperów mieszkań to lokale dwupokojowe i niewielkie trzypokojowe, czyli to, co sprzedaje się najlepiej. Taka konkurencja ze strony rynku pierwotnego mobilizuje sprzedawców z rynku wtórnego do zweryfikowania oczekiwań cenowych.

Małe jest piękne

Jerzy Ptaszyński, analityk z Centrum AMRON, twierdzi, że znaczny wzrost liczby budowanych mieszkań w 2010 r. w stosunku do 2009 r., likwidacja lub ograniczenie programu „Rodzina na swoim”, a także kolejne rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego, zaostrzające kryteria udzielania kredytów hipotecznych, powinny przyczynić się do umocnienia trendu spadku cen mieszkań.

Jeśli chodzi o nowe lokale od deweloperów, to zdaniem Pawła Szejtera, partnera w firmie doradczej Reas, w ciągu najbliższego roku można spodziewać się stabilizacji średnich cen z możliwością niewielkiego ich spadku. – Nie większego jednak niż 5 proc. – podkreśla Szejter. – Należy też pamiętać, że spadek średnich stawek będzie w większym stopniu konsekwencją rosnącego udziału w rynku tańszych mieszkań. Już teraz ich ceny są niższe w porównaniu z tymi sprzed roku, ponieważ przedmiotem transakcji są mniejsze lokale. Przeciętą stawka za metr nie obniżyła się istotnie, ale już cena całkowita – dzięki zmniejszeniu powierzchni lokalu – spadła wyraźnie.

Według Pawła Grząbki deweloperzy nie są skłonni obniżać cen. – Będą je utrzymywać na obecnym poziomie, jeśli chodzi o cenę za metr. Jednak całkowite ceny transakcyjne nowych mieszkań mogą spaść, ponieważ sprzedawane będą mniejsze mieszkania kompaktowe, które dominują dziś na rynku. ■

OPINIA

Mniejszy metraż, niższa cena

Paweł Szejter, partner w firmie doradczej Reas

Deweloperzy 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 cenie nieprzekraczającej 300-400 tys. zł przy wykorzystaniu kredytu na 80 proc. wartości nieruchomości.

WYMAGANIA SPRZEDAJĄCYCH SPADAJĄ

Jak zmieniły się ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym

- W Warszawie o 5 proc. w ciągu roku wzrosła liczba mieszkań dostępnych za 7-8 tys. zł za mkw.
- W Krakowie najłatwiej znaleźć lokal za 5-6 tys. zł za mkw.
- We Wrocławiu o 6 proc. wzrosła liczba mieszkań w cenie do 6 tys. za mkw.
- W Gdańsku obecnie ponad 40 proc. oferowanych mieszkań można kupić za 5-6 tys. zł za mkw.
- W pozostałych miastach ceny metra kwadratowego wynoszą od 4 do 5 tys. zł – np. w Opolu stanowią ponad 93 proc. całości podaży.
- W Katowicach ponad 57 proc. sprzedawanych mieszkań można kupić za mniej niż 4 tys. zł za mkw.

źródło: Szybko.pl, maj 2011 r.