

Osoby planujące zakup własnego lokum zadają sobie pytanie, czy w roku bieżącym mieszkania będą tańsze? Jakie czynniki mogą mieć wpływ na ceny?

W minionym roku ceny nowych mieszkań utrzymywały się na stałym poziomie, a sprzedaż w porównaniu z rokiem poprzednim wzrosła. Deweloperzy dostosowali wartość lokali do ograniczonych możliwości finansowych kupujących. Ceny mieszkań w rozpoczynanych inwestycjach były nieco niższe, niż na osiedlach, których budowa została już zakończona. Poza tym, na rynku można było znaleźć więcej lokali o mniejszych powierzchniach.

Poziom stawek

W tym roku eksperci nie przewidują znaczących zmian w przypadku cen mieszkań. Opracowanie Narodowego Banku Polskiego mówi, że niektóre mieszkania mogą nieznacznie stanąć, ale nie we wszystkich projektach. Wszystko zależy od tego, jakiego lokum poszukujemy. Jeśli nastawieni jesteśmy na zakup małego kompaktowego mieszkania w segmencie popularnym, nie możemy liczyć na obniżkę ceny. Tego typu lokale dobrze się sprzedają, często jeszcze przed rozpoczęciem budowy osiedla. Popyt na nie zawsze będzie duży, bo rynek pierwotny nie jest w stanie go zaspokoić.

Jeżeli myślimy o kupnie dużego mieszkania, jego cenę możemy negocjować z deweloperem. To teraz powszechna praktyka. Na lokal o większej powierzchni, 60 - 70 mkw., szczególnie w przypadku mieszkań w gotowych już budynkach możemy uzyskać rabat. Często też garaż lub inny bonus jest bezpłatnym dodatkiem do kupowanego M. – Na osiedlu Alpha w warszawskim Ursusie oferujemy zarówno mieszkania gotowe i jak w fazie realizacji. Kupujący czteropokojowe lokum dostają teraz w prezencie garaż i pomieszczenie gospodarcze – potwierdza Teresa Witkowska, dyrektor Sprzedaży w RED Real Estate Development.

Czynniki wpływające na ceny

Duża podaż mieszkań w segmencie popularnym rynku pierwotnego mogłoby przemawiać za spadkiem cen. Jednak deweloperzy są teraz znacznie mniej skłonni do udzielania rabatów, szczególnie kiedy stan budowy jest już zaawansowany. Ponadto za utrzymaniem obecnych stawek przemawia planowane w tym roku, objęcie programem: Rodzina na Swoim wyłącznie mieszkań z rynku pierwotnego i poszerzenie jego beneficjentów o osoby nie pozostające w związkach, tzw. singli.

Specjaliści przewidują, że tegoroczna podwyżka podatku VAT nie będzie miała większego wpływu na popyt i ceny mieszkań. Nie jest to już takie oczywiste, jeśli chodzi o skutki, jakie może przynieść wprowadzenie postanowień rekomendacji T i rekomendacji S2. Uregulowania mogą spowodować zmniejszenie dostępu do kredytów i spadek zainteresowania mieszkaniami. Analitycy rynku wskazują jednak na niewielki stopień prawdopodobieństwa takiego scenariusza, ponieważ banki od dawna już stosują zaostrzone zasady przyznawania pożyczek hipotecznych. Większość ekspertów sądzi, że w tym roku będziemy obserwować dalszą stabilizację, tak rynku pierwotnego i jak i cen mieszkań.

RED Real Estate Development