

Nie czekamy na dalsze spadki cen – popyt na nieruchomości mieszkaniowe nie słabnie. Najlepiej sprzedają się jednak mniejsze i tańsze lokale z rynku wtórnego - to tylko niektóre z wyników najnowszej edycji badań „Polski Rynek Mieszkaniowy – Popyt i preferencje nabywców” firmy Nowy Adres S.A.

Nowy Adres S.A. wraz z niezależnym instytutem badawczym GfK Polonia już po raz trzeci przeprowadził badania z cyklu „Polski Rynek Mieszkaniowy. Popyt i preferencje nabywców”, największego projektu badawczego sektora nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. W porównaniu z poprzednimi edycjami zmieniła się metoda badawcza - tegoroczne wywiady z respondentami zostały przeprowadzone metodą CAWI, czyli przez Internet. Dzięki temu badania objęło głównie osoby, które są faktycznymi uczestnikami rynku nieruchomości. Osoby, które korzystają z Internetu to zazwyczaj ludzie młodzi, wykształceni, o ponadprzeciętnych zarobkach, to właśnie oni są grupą docelową firm deweloperskich. Wywiady online dają respondentom większe poczucie anonimowości i pozwalają na uzyskanie bardziej szczerych odpowiedzi – zwłaszcza w tak newralgicznych kwestiach jak dochody, wydatki, kredyty, oszczędności itp. W ramach badania przeprowadzono w sumie 1500 wywiadów z mieszkańcami Warszawy, Trójmiasta, Poznania, Krakowa i Wrocławia, odpowiedzialnymi lub współodpowiedzialnymi za podejmowanie decyzji dotyczących dużych wydatków na potrzeby gospodarstwa domowego, takich jak kupno samochodu czy mieszkania.

Lekkie ożywienie popytu

Kryzys na rynku z przełomu 2008 i 2009 r. możemy już uznać za przeszłość. W ubiegłym roku banki wróciły do bardziej liberalnego udzielania kredytów hipotecznych i znalazło to odzwierciedlenie w zwiększonym popycie na mieszkania, zwłaszcza mniejsze (i tańsze) lokale z segmentu popularnego. Niewątpliwie oprócz spadków cen na zwiększone zainteresowanie mieszkaniowymi zakupami miały również kolejne rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego, zmniejszające zdolność kredytową potencjalnych kupców oraz zapowiedzi wygaszenia rządowego programu dopłat do kredytów hipotecznych „Rodzina na swoim”, który ma przestać funkcjonować pod koniec 2012 r. Trudno dokładnie oszacować, jak wielki wpływ miały te czynniki na wysokość popytu, faktem jest jednak, że w ciągu ostatnich dwunastu miesięcy transakcję na rynku nieruchomości mieszkaniowych (zakup lub budowa domu, zakup mieszkania, apartamentu w mieście, działki, apartamentu lub domu wakacyjnego) przeprowadziło lub było w jej trakcie 13 proc. mieszkańców dużych miast. Można domniemywać, że gdyby nie obecne spowolnienie gospodarcze, popyt byłby jeszcze większy – aż co trzeci z ankietowanych, którzy w ciągu ostatnich 12 miesięcy nie kupili mieszkania, domu lub działki i nie wybudowali domu metodą gospodarczą miał takie plany, ale z nich zrezygnował. Jako przyczyny najczęściej wskazywano wygórowane ceny nieruchomości (44 proc. wskazań), wysokie oprocentowanie kredytów (21 proc.) oraz – wciąż – obawę przed utratą pracy (20 proc.)

Rynek wtórny wraca do łask

Rok 2010 to wielki powrót rynku wtórnego. Jeszcze w 2009 r. mieszkania z drugiej ręki wybrało tylko 14 proc. nabywców, zaś z rynku pierwotnego niemal dwa razy więcej – 27 proc. W ubiegłym roku mieszkania z rynku wtórnego kupowano równie chętnie, co nowe od deweloperów – oba rodzaje nieruchomości dostały po 23 proc. głosów. Domy budowany metodą gospodarczą otrzymały 14 proc. wskazań, a działki pod ich budowę – 20 proc.

Skąd taki nagły wzrost popularności starszych mieszkań z rynku wtórnego?

- Oczywiście z powodu znacznie niższej niż jeszcze 2-3 lata temu siły nabywczej przeciętnego Kowalskiego. Choć dziś łatwiej już jest dostać kredyt hipoteczny, pośrednim efektem spowolnienia gospodarczego jest spadek zdolności kredytowej Polaków, którzy zwrócili się ku mniejszym i tańszym lokalom o powierzchni 40-55 m kw. Takie mieszkania z oferty deweloperów zniknęły dość szybko – przed kryzysem stawiali oni raczej na większe, 3- i 4 -pokojowe lokale, a nowych później po prostu nie budowano. Dlatego też popyt przeniósł się na rynek wtórny. Popularność małych mieszkań w 2010 r. widać po wynikach naszych badań mówiących o średniej powierzchni kupowanych lokali – jeszcze w 2009 r. było to 70 m kw., w ubiegłym roku - już tylko 62,5 m kw. – komentuje wyniki Katarzyna Cyprynowska, prezes zarządu firmy Nowy Adres S.A. i autorka badań.

Kupujemy dla dzieci, ale...

Jakie motywy kierowały osobami, które w ubiegłym roku aktywnie działały na rynku nieruchomości mieszkaniowych? Nabywcy chcieli przede wszystkim zadbać o przyszłość dzieci – tak swoje działania wyjaśniało 15 proc. ankietowanych. Zamiana mieszkania lub domu na większe była udziałem 14 proc. badanych, natomiast usamodzielnienie się i zamieszkać „na swoim” chciało 13 proc. Warto też zauważyć, że transakcje przeprowadzone jako inwestycje były w 2010 r. udziałem tylko 8 proc. badanych. Jeszcze rok temu było to aż 14 proc. Jednym ze skutków kryzysu było zniknięcie rodzimych i zagranicznych inwestorów indywidualnych, kupujących mieszkania w celach spekulacyjnych. Wraz z powolnym, ale sukcesywnym liberalizowaniem polityki kredytowej przez banki spadła również rentowność najmu.

Nowy Adres S.A. to dostawca profesjonalnych narzędzi dla rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych. Do flagowych produktów firmy należą Targi Mieszkań i Domów, organizowane w Warszawie, Trójmieście, Wrocławiu i Poznaniu. Funkcjonujący od 2008 r. portal nieruchomościowy nowyadres.pl zawiera oferty nieruchomości mieszkaniowych z całej Polski. Nowy Adres jest także twórcą największego w Polsce projektu badawczego rynku nieruchomości „Polski Rynek Mieszkaniowy – Popyt i preferencje nabywców”. W portfolio firmy są również uznane cykle konferencji branżowych „Polski Rynek Mieszkaniowy” i „Biurówce w Polsce”, serię albumów pod tym samym tytułem oraz liczne katalogi inwestycji mieszkaniowych.

Nowy Adres S.A.