

Jak kształtują się ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym? Które lokale lepiej się sprzedają? Jak zapowiedź nowelizacji programu rządowych dopłat do kredytów wpływa na sytuację na rynku?

Stabilne ceny nowych mieszkań

Z majowego raportu redNet Consulting wynika, że średnia cena ofertowa 1 mkw. mieszkań oferowanych przez deweloperów w siedmiu największych miastach była wyższa od przeciętnej ceny transakcyjnej o ponad 6 proc. Wynika z tego, że właśnie taki średni rabat można było uzyskać decydując się na zakup nowego lokalu w jednej z analizowanych aglomeracji miejskich. Najwięcej, bo aż o ponad 10 proc. stopniała średnia cena transakcyjna w porównaniu z ofertową we Wrocławiu, najmniej w Łodzi, tylko ponad 2 proc.

Przeciętna stawka za metr kwadratowy mieszkań oferowanych przez deweloperów w największych polskich miastach w ciągu miesiąca (od kwietnia do maja br.) wzrosła o 1,7 proc. Z danych redNet Consulting wynika, że średnia cena wzrosła w Gdańsku (5848 zł/mkw.) i we Wrocławiu (6748 zł/mkw.) o ponad 3 proc., w Krakowie (7047 zł/mkw.) i w Poznaniu (6478 zł/mkw.) w zasadzie nie uległa zmianie, a w Warszawie (8393 zł/mkw.) i Łodzi 5261 (zł/mkw.) inwestorzy wystawili do sprzedaży mieszkania o ponad 1 proc. drożej za mkw.

Na rynku deweloperskim od roku ceny niewiele się zmieniły. W inwestycjach wprowadzanych obecnie na rynek mieszkania są nieco tańsze, niż kilka lat temu, bo deweloperzy budują w ogromnej większości mieszkania w standardzie podstawowym. Choć w Warszawie pojawiają się też droższe inwestycje realizowane w centrum miasta. Wyniki monitoringu rynku przeprowadzonego w sześciu największych miastach przez Reas na koniec I kwartału 2011 roku mówią, że oferta deweloperska wzrosła szósty kwartał z rzędu i była o 36 proc. wyższa, niż rok wcześniej. W opinii analityków, ceny najbardziej poszukiwanych, niewielkich dwupokojowych i jednopokojowych mieszkań mogą nieznacznie wzrosnąć. Rosnąca podaż nowych mieszkań, która w Warszawie osiągnęła rekordową liczbę 18 tys. lokali (redNet Consulting), prawdopodobnie przyniesie też nieznaczne obniżki cen, szczególnie na lokale o dużych powierzchniach.

Spadająca wartość używanych mieszkań

Podczas negocjacji na rynku wtórnym można uzyskać 10 – 15 proc. obniżkę, twierdzą pośrednicy w obrocie nieruchomości. Przyznają, że zainteresowanie mieszkaniami jest niewielkie, a na rynku używanych mieszkań zauważalna jest spadkowa tendencja cen. Najłatwiej jest sprzedać mały lokal. Okazje zdarzają się najczęściej w budynkach z wielkiej płyty.

Analiza: Polski Rynek Nieruchomości Czerwiec 2011 opracowana przez Szybko.pl, Metrohouse i Expandera przyniosła informację, że w maju br. ceny ofertowe mieszkań na rynku wtórnym przestały spadać. Autorzy raportu przyznają jednak, że to zjawisko chwilowe. Wszystkiemu winna jest nowelizacja przepisów dotyczących programu Rodzina na swoim, która wprowadza na rynek dezorientację. Pomimo, że data wejścia w życie nowych przepisów nie jest jeszcze znana, wiadomo już że za kilka miesięcy uzyskanie kredytu z dopłatą na mieszkanie z rynku wtórnego będzie znacznie utrudnione, a w niektórych miastach wręcz niemożliwe.

Większy popyt na używane mieszkania, wygenerowany perspektywą zmian w programie RNS, spowodował zahamowanie spadków cen ofertowych. W maju br. stawki w 15 polskich miastach były nawet średnio o 0,2 proc. wyższe niż w kwietniu. Analitycy prognozują, że ceny nie będą spadać do czasu, kiedy ostatecznie ograniczony zostanie dostęp do preferencyjnych kredytów. Wraz z wprowadzeniem zmian nastąpi wyraźny spadek popytu i powrót do obniżek cen mieszkań na rynku wtórnym. Dodatkowo, droższe kredyty hipoteczne nie przyciągają kupujących.

Kolejnym czynnikiem, który zwiastuje dalsze obniżki jest rosnąca podaż. Tylko w ciągu jednego miesiąca (do czerwca br.) w serwisie Szybko.pl ilość ofert sprzedaży mieszkań wzrosła o 7 proc. Najwięcej nowych ofert pojawiło się w

Gdańsku (o 20 proc. więcej), Poznaniu (wzrost o 15 proc.) i w Warszawie (o 13 proc. więcej).

W czternastu miastach analizowanych w maju br. przez Expander, Szybko.pl i Metrohouse w ciągu ostatnich 12 miesięcy, średnia cena metra kwadratowego mieszkania z rynku wtórnego uległa obniżce o 3,3 proc. Najbardziej na wartości straciły mieszkania w Katowicach (7 proc.), w Olsztynie (6,6 proc.) oraz Szczecinie (5,8 proc.). Obniżki bliskie 3 proc. odnotowano we Wrocławiu, Łodzi i Poznaniu.

Nowe coraz szybciej się sprzedają

I kwartał tego roku był najlepszym, od IV kwartału 2007 roku, okresem pod względem sprzedanych przez inwestorów mieszkań. W okresie trzech ostatnich kwartałów 2010 roku i pierwszego kw. 2011 roku na analizowanych przez Reas rynkach (Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Trójmiasto, Wrocław, Lublin) deweloperzy sprzedali łącznie ok. 28,6 tys. mieszkań. To jest o 27 proc. więcej niż w roku 2009 i o blisko 13 proc. więcej niż w 2008 r.

Pierwszy kwartał bieżącego roku był trzecim z rzędu kwartałem wzrostu sprzedaży. W porównaniu z analogicznym okresem 2010 roku sprzedaż wzrosła o 14 proc. W samej stolicy, która ma największy potencjał wzrostowy sprzedano ok. 11,4 tys. lokali.

Ożywienie na rynku nowych mieszkań potwierdzają deweloperzy. – Do naszego biura sprzedaży trafia w ostatnich miesiącach coraz więcej osób zainteresowanych zakupem mieszkania na Osiedlu Lazurowa, które oddaliśmy już do użytku. Poszukujący nowego lokum najczęściej chcą zmienić mieszkanie na większe. Do Bemowa przyciąga ich planowana budowa drugiej linii metra, a nasza inwestycja kusi cenami od 6500 zł za mkw. – twierdzi Andrzej Ołdakowski, prezes PBM Południe Development.

Sytuacja może zmienić się nieco po wejściu w życie nowelizacji przepisów dotyczących przyznawania kredytów w programie RnS. Po zmianie limitów trudno będzie znaleźć także na rynku pierwotnym mieszkanie kwalifikujące się do zaciągnięcia preferencyjnego kredytu. Analitycy oceniają, że w Warszawie będzie można dostać dopłatę tylko do kilkunastu procent lokali z obecnej oferty deweloperskiej.

PBM Południe Development