

Przyspieszenie sprzedaży mieszkań, wzrost liczby kredytów i większa liczba rozpoczynanych projektów świadczą o stabilizacji rynku nieruchomości

**Większa sprzedaż**

W ciągu jedenastu miesięcy tego roku według szacunków firmy redNet Consulting w Warszawie właściciele znalazło 8,5 tys. nowo budowanych lokali. To lepszy rezultat niż wynik sprzedaży za cały ubiegły rok, w którym deweloperom udało się zbyć 6,9 tys. mieszkań, po uwzględnieniu zwrotów. Jeśli grudzień byłby sprzedażowo podobny do listopada, w którym kupiono ok. 800 lokali, wolumen sprzedaży w 2010 roku przekroczyłby 9 tys. mieszkań.

Czy to dużo? W porównaniu do ubiegłego roku sprzedaż znacznie wzrosła. Nie na tyle jednak by odrobić straty w porównaniu ze średnim długoterminowym poziomem sprzedaży na stołecznym rynku, szacowanym na 12 tys. mieszkań rocznie. Zwiększenie sprzedaży z 575 mieszkań sprzedawanych średnio miesięcznie w 2009 roku do ok. 773 lokali zbywanych przeciętnie co miesiąc w Warszawie w tym roku, wskazuje na to, że rynek odzyskuje równowagę. Mimo, że nie jest to jeszcze poziom 1000 mieszkań sprzedawanych miesięcznie według stołecznej średniej długoterminowej.

W 2009 roku kupiono aż o 40 proc. lokali mniej niż wynosi średnia roczna chłonność warszawskiego rynku. W tym roku poziom zeszłorocznej sprzedaży został przekroczony już na początku października.

**Więcej kredytów**

O podnoszeniu się rynku nieruchomości świadczy też fakt, że w III kw. 2010 roku o 16 proc. zwiększyła się liczba zawieranych umów o kredyt mieszkaniowy (61,1 tys.) w porównaniu do tego samego okresu w 2009 roku. Związek Banków Polskich (ZBP) podał, że wartość nowych pożyczek wyniosła ponad 13 mld zł, a to 20 proc. wzrost w porównaniu z analogicznym przedziałem czasu w roku ubiegłym. Ponad 70 proc. tych pieniędzy banki dały kredytobiorcom w złotych.

Przeciętna wartość udzielonego kredytu w okresie I-IX to ponad 204 tys. zł. Pewna część kupujących podpisując umowę przedwstępną z deweloperem na nie gotowy jeszcze lokal nie musi jednak od razu brać kredytu i zamrażać pieniędzy. - Klienci mogą skorzystać z systemu finansowania 20/80 jeszcze do końca tego roku. Pierwsze 20 proc. wartości wpłacają po podpisaniu umowy, pozostałą część dopiero po odbiorze kluczy. Poza oszczędnościami zyskanymi na odsetkach od kredytu, mogą czuć się komfortowo i bezpiecznie, kiedy oczekują na mieszkanie – tłumaczy Teresa Witkowska, dyrektor Sprzedaży w firmie RED Real Estate Development, budującej osiedle Alpha w warszawskim Ursusie.

**Więcej budów**

Optymistyczne nastawienie do rynku inwestorów potwierdza też wzrost ilości rozpoczynanych przez nich w tym roku projektów. Główny Urząd Statystyczny odnotował, że w okresie styczeń-listopad 2010 r. deweloperzy rozpoczęli budowę 57 935 mieszkań, tj. o prawie 45 proc. lokali więcej niż w 2009 r. Zwiększyła się również liczba mieszkań, na których budowę firmy deweloperskie uzyskały pozwolenia o 6,9 proc. (61 891).

**RED Real Estate Development**