

Czy w tym roku ze sprzedażą lepiej poradzą sobie deweloperzy, czy właściciele mieszkań? Jakie lokale będą tańsze, a na które ceny mogą wzrosnąć? Jak na rynek mieszkaniowy wpłynie nowelizacja programu rządowych dopłat do kredytów?

### **Cena jest najważniejsza...**

Na rynku deweloperskim od roku ceny nie zmieniają się. W budowanych teraz osiedlach mieszkania są tańsze o kilkaset złotych za metr kwadratowy, niż w projektach realizowanych wcześniej. Ocenia się, że w 2011 roku deweloperzy będą raczej szli w kierunku podniesienia, niż obniżki stawek cenowych z powodu rosnących w ostatnim czasie kosztów zakupu usług i materiałów budowlanych. Do wzrostu ich wartości przyczynił się dodatkowo na początku tego roku podwyższony podatek VAT.

W tym roku na rynku pierwotnym część mieszkań może stanąć, ale niektóre mogą też być nieco droższe. Ceny najbardziej poszukiwanych, niewielkich dwupokojowych mieszkań mogą nieznacznie wzrosnąć. Z kolei lokale o wysokiej wartości całkowitej ze względu na dużą powierzchnię, na które banki niechętnie i rzadko udzielają kredytów być może będzie można kupić taniej. Szczególnie te, które od dawna nie mogą doczekać się na właściciela. W 2010 roku u dewelopera można było zwykle uzyskać kilkuprocentową bonifikatę od ceny wywoławczej. Raczej nie dotyczyło to atrakcyjnych kawalerek i mieszkań dwupokojowych, ale na duże lokale zdarzały się nawet wyższe rabaty.

### **Zielone światło dla deweloperów**

Ponieważ rządowe dopłaty do kredytów hipotecznych prawdopodobnie od kwietnia br. obejmować będą tylko nowe lokale, właściciele mieszkań będą musieli skorygować ceny swoich lokali. Mieszkania z rynku wtórnego będą przecież musiały być konkurencyjne wobec nowo budowanych, na które będzie można zaciągnąć tańszy kredyt. Jeśli chodzi o rynek wtórny analitycy są zgodni, że największy spadek cen będzie najprawdopodobniej udziałem mieszkań w budynkach z wielkiej płyty. Kłopoty ze zbytem będą mieli sprzedający duże lokale wybudowane przed 1993 rokiem. Będzie to dotyczyło szczególnie tych mniej atrakcyjnie zlokalizowanych. Eksperti w branży są zdania, że lekkie podwyżki cen będziemy natomiast mogli odnotować w przypadku nieruchomości o unikatowych lokalizacjach. W minionym roku spadały ceny używanych apartamentów i mieszkań o dużych powierzchniach w starszych budynkach. Na stołecznym rynku ich wartość obniżyła się o ok. 15 proc.

### **Oferta i apetyt**

Nowelizacja przepisów dotyczących przyznawania preferencyjnych kredytów w programie: Rodzina na swoim sprzyjać będzie zwiększeniu popytu na nowe mieszkania, kosztem lokali z rynku wtórnego. Jeśli od kwietnia br. kupujący na rynku wtórnym nie będą mogli skorzystać z dopłat do kredytów, poszukujący własnego lokum skierują się do biur sprzedaży deweloperów. Najbardziej poszukiwane staną się te mieszkania, których cena nie będzie przekraczała dopuszczalnego limitu ceny metra kwadratowego kwalifikującego się do zaciągnięcia kredytu z rządowym wsparciem.

W tym roku przewiduje się obniżenie progu cenowego (teraz dla Warszawy 9 tys. zł/mkw.) i dlatego popyt na mieszkania z segmentu popularnego będzie zapewne jeszcze większy niż dotychczas. W 2010 roku udzielono 10 426 preferencyjnych kredytów na mieszkania z rynku pierwotnego, podczas gdy używane mieszkania sfinansowało w ten sposób 25 717 osób. Teraz proporcje diametralnie się zmieniają.

Szanse na wzrost ilości klientów deweloperzy będą mieli tym większą, że ich najnowsza oferta idealnie dopasowana jest do potrzeb nabywców. W większości przypadków budują teraz mieszkania dostępne dla większej ilości kupujących. – Na osiedlu Alpha, które weszło w drugą fazę budowy, wszystkie mieszkania kwalifikują się do zaciągnięcia kredytu z dopłatą. Nawet po planowanym obniżeniu tego limitu do 7500 zł/mkw. dla Warszawy nic się nie zmieni. Kompaktowe dwupokojowe mieszkania już od 34 mkw. okazały się najbardziej gorącym towarem. W tym etapie projektu mamy w ofercie lokale trzypokojowe o powierzchni od 49 mkw. – mówi Teresa Witkowska, dyrektor

Sprzedaży w RED Real Estate Development.

W tym roku na rynku pierwotnym może przybyć jeszcze więcej nowych mieszkań ze względu na to, że deweloperzy uruchomili w ubiegłym roku wiele nowych inwestycji, a liczne projekty czekają na realizację. Niezwykle istotne dla popytu jest wprowadzenie nowych przepisów dotyczących udzielania pożyczek, które reguluje rekomendacja T i S2. Jeśli realnie ograniczą one dostęp do pożyczek hipotecznych kupujących ubędzie, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym.

**RED Real Estate Development**