

Choć obecnie wydawanych jest coraz mniej pozwoleń na budowę, na rynku mamy rekordowo dużo ofert nowych mieszkań. Na przestrzeni ostatnich dwunastu miesięcy ceny spadły średnio o niespełna 2 proc. Czy uzasadnione są zatem obawy o kryzys na rynku deweloperskim?

W ciągu ostatniego roku obserwowaliśmy systematyczny wzrost liczby ofert nowych mieszkań dostępnych w polskich metropoliach. W ostatnim kwartale największy przyrost miał miejsce na rynku stołecznym, gdzie w stosunku do III kwartału 2010 roku nowych lokali przybyło o 23,3 proc. Obecnie w Warszawie dostępnych jest przeszło 21 tys. nowych mieszkań. Najmniejszy wzrost liczby dostępnych mieszkań odnotowano w Poznaniu, gdzie w stosunku do adekwatnego okresu roku ubiegłego przybyło 15 proc. nowych lokali.

### **Mniej projektów, więcej mieszkań**

W ofercie dominują mieszkania będące w trakcie realizacji. Stanowią one około 70 proc. wszystkich dostępnych na rynku lokali. Liczba gotowych, nie sprzedanych mieszkań maleje średnio o 2 proc. kwartalnie. Od początku 2011 roku deweloperzy rozpoczęli budowę ponad 46 tys. nowych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży, a więc o 3,7 proc. mniej w stosunku do analogicznego okresu 2010 roku. Spółdzielnie mieszkaniowe wystartowały z realizacją 1 600 nowych mieszkań – o połowę mniej w stosunku do ubiegłego roku (zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego). Spadkowi w stosunku do pierwszych trzech kwartałów 2010 roku o blisko 20 proc. uległa również liczba oddanych do użytkowania przez deweloperów mieszkań.

Zdaniem specjalistów z portalu RynekPierwotny.com jest to swoista anomalia – z jednej strony rozpoczynanych jest mniej projektów, a do użytkowania oddaje się mniej lokali, z drugiej – na rynku wciąż przybywa ofert nowych mieszkań. Wynika to z faktu, że inwestorzy właśnie rozpoczynają projekty, na których budowę pozwolenia wydane zostały w 2009 roku, ale były czasowo wstrzymane. Dodatkowo w okresie od lipca do września 2011 roku wprowadzono do sprzedaży sporo ofert, na których budowę formalnie nie ma jeszcze pozwoleń. Kolejną przyczyną takiego stanu rzeczy wynika z faktu, że poziomy sprzedaży są niższe, niż szacowano. W stosunku do ubiegłego roku widzimy kilkuprocentowy spadek – podkreślają analitycy portalu RynekPierwotny.com.

### **Spadek średnich cen ofertowych**

Średnie ceny ofertowe w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu i Gdańsku uległy w ciągu ostatniego roku nieznacznemu obniżeniu. Największe spadki portal RynekPierwotny.com zanotował we Wrocławiu – na poziomie 4,3 proc. w stosunku do trzeciego kwartału 2010 roku. Obecnie średnia cena metra kwadratowego nowego mieszkania w stolicy Dolnego Śląska wynosi 6 646 zł.

W Warszawie za metr kwadratowy nowego lokalu mieszkalnego zapłacimy dziś średnio 8 100 zł, w Krakowie – 6 700 zł. W obu tych miastach korekta cenowa mieszkań znajdujących się w ofercie deweloperów utrzymała się w okolicach 2,5 proc. Najniższe spadki cen miały miejsce w Gdańsku – o 0,7 proc. oraz w Poznaniu, gdzie ceny spadły o niespełna pół procenta w stosunku do trzeciego kwartału ubiegłego roku.

### **Struktura ofert w poszczególnych miastach**

Warszawa – brakuje mieszkań do 40 mkw.

Aż 40 proc. oferowanych w stolicy mieszkań ma pomiędzy 40 a 60 metrów kwadratowych. O wiele mniej, bo 27 proc. dostępnych jest lokali o powierzchni 60-80 mkw. Osoby szukające dużych 80-100-metrowych mieszkań mają do wyboru około 3 500 ofert, czyli 17 proc. wszystkich lokali. Liczba apartamentów o powierzchni powyżej 100 mkw. nie przekracza natomiast 10 proc. wszystkich lokali pozostających w sprzedaży, w tym dostępna jest śladowa ilość mieszkań o powierzchni 150 metrów i większych. Stosunkowo uboga jest również oferta małych mieszkań poniżej 40 mkw., tak bardzo pożądanych obecnie przez większość nabywców. Stanowią one zaledwie 6 proc. wszystkich dostępnych na stołecznym rynku lokali.

**Kraków – mało dużych mieszkań**

W Krakowie w odróżnieniu od Warszawy mamy spory wybór ofert lokali do 40 metrów kwadratowych, jest ich obecnie ponad 1 300 i stanowią one 17 proc. całej oferty mieszkaniowej w tym mieście. Najwięcej, bo aż 49 proc. oferowanych lokali posiada od 40 do 60 mkw. Jedna czwarta dostępnych w Krakowie mieszkań ma powierzchnie pomiędzy 60 a 80 mkw.

Osoby poszukujące większych mieszkań powyżej 80 metrów kwadratowych mają znacznie mniejszy wybór – ta grupa ofert jest zdecydowanie za uboga jak na realia Krakowa. Lokale o powierzchni 80-100 mkw. stanowią zaledwie 6 proc. całej oferty, a apartamenty do 150 mkw. już tylko 2 proc. Dostępnych mieszkań o powierzchni powyżej 150 mkw. jest aktualnie na rynku kilka.

**Wrocław – 40-60 mkw. to podstawa**

W stolicy Dolnego Śląska, podobnie jak w Krakowie, zdecydowanie dominuje oferta lokali o najbardziej poszukiwanym przedziale 40-60 mkw. Stanowią one 51 proc. wszystkich dostępnych na wrocławskim rynku pierwotnym lokali. Poszukujący metraży 60-80 mkw. mogą wybierać spośród 2000 ofert. Gorzej wygląda sytuacja w przypadku największych metraży, których podobnie jak w Krakowie jest niedużo: te do 100 mkw. stanowią 7 proc. dostępnych lokali, powyżej 100 mkw. – 4 proc. wszystkich wystawionych do sprzedaży nowych mieszkań.

**Poznań – ograniczony wybór apartamentów**

Oferta poznańskich deweloperów jest zdecydowanie najbardziej skupiona na klientach poszukujących małych i średnich powierzchni – mieszkania do 80 mkw. stanowią prawie 95 proc. wszystkich sprzedawanych obecnie nowych lokali. W tym ponad połowa to lokale od 40 do 60 metrów kwadratowych. Mieszkania do 80 mkw. mają 25-procentowy udział w rynku. W konsekwencji podaż dużych mieszkań i apartamentów jest bardzo uboga. Mieszkań powyżej 80 mkw. jest na poznańskim rynku niespełna 300, tak więc wybór lokali w tej klasie jest bardzo ograniczony.

**Gdańsk – prawie jak w Krakowie**

W Gdańsku najwięcej, bo aż 1 300 dostępnych lokali pochodzi z segmentu popularnego pomiędzy 40 a 60 mkw. i stanowią one 45 proc. całej gdańskiej oferty. Nieco większych powierzchni do 80 mkw. mamy około 27 proc. Oferta małych mieszkań do 40 mkw. oferowanych przez gdańskich deweloperów stanowi 12 proc. wszystkich pozostałych w sprzedaży lokali, niespełna o 2 proc. mniej mamy dużych mieszkań do 100 mkw. Dostępne obecnie w sprzedaży apartamenty powyżej 100 mkw. stanowią niespełna 4,8 proc. wszystkich dostępnych lokali, a tych największych powyżej 150 metrów kwadratowych jest 27.

**Podsumowanie i prognozy**

Zdaniem analityków z portalu RynekPierwotny.com, w 2011 roku na pierwotnym rynku mieszkaniowym nadal obserwowaliśmy tendencję lekkiej korekty cenowej lokali, spowodowanej systematycznym wzrostem podaży nowych projektów deweloperskich, wprowadzeniem obostrzeń kredytowych dla gospodarstw domowych oraz zmianami w programie „Rodzina na Swoim”. Sytuacja makroekonomiczna i coraz głośniejsze sygnały o nadciągającej drugiej fali kryzysu były raczej obojętne dla poziomu popytowego, jednak wielu potencjalnych nabywców odłożyło decyzje zakupowe. Z drugiej strony nabywcy posiadający wolne środki, które chcieli zabezpieczyć, inwestowali właśnie w nieruchomości, dodatkowo poszukując okazji cenowych.

Jak przewidują eksperci serwisu RynekPierwotny.com, w najbliższych kwartałach sytuacja na rodzimym rynku mieszkaniowym powinna być w miarę stabilna, z zachowaniem niewielkiego trendu spadkowego. Będzie ona uzależniona przede wszystkim od spowolnienia wzrostu gospodarczego niosącego za sobą ryzyko negatywnych skutków, między innymi zahamowania wzrostu płac, które osłabi możliwości nabywcze konsumentów, czy ograniczenia akcji kredytowej ze strony instytucji finansowych, spowodowanego wprowadzeniem Rekomendacji S II, oraz dążeniem banków do utrzymania odpowiednich wskaźników płynności.

Wejście w życie tzw. „Nowej ustawy deweloperskiej” w kwietniu 2012 roku może być dla deweloperów bodźcem do wprowadzenia na rynek nowych projektów, zanim ustawa zacznie obowiązywać. Z kolei nabywcy prawdopodobnie będą woleli wstrzymać się ze swoją decyzją zakupową do momentu zmiany przepisów –przewidują specjaliści z portalu RynekPierwotny.com.

Z punktu widzenia potencjalnego nabywcy mnogość ofert (a co za tym idzie promocji) pozwoli łatwiej znaleźć nieruchomość odpowiadającą jego oczekiwaniom. Z drugiej strony pozyskanie finansowania do zakupu nieruchomości będzie coraz trudniejsze, a to oznacza, że wstrzymanie decyzji zakupowej nie dla każdego okaże się korzystne.

**Rynekpierwotny.com**