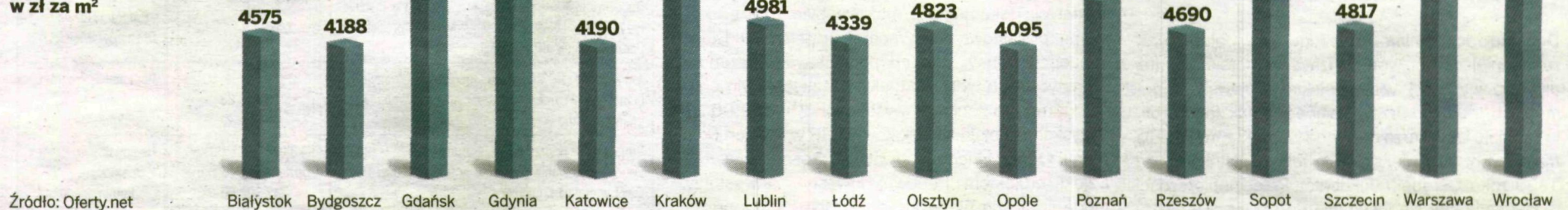


Rynek Podsumowanie 2009 roku

# Coraz więcej osób kupuje małe mieszkania

Średnia cena ofertowa  
m<sup>2</sup> mieszkania  
na rynku wtórnym

Dane za listopad  
w zł za m<sup>2</sup>



Źródło: Oferty.net

Trudności z uzyskaniem kredytu hipotecznego powodują, że coraz więcej osób decyduje się na zakup małego i całkowicie wykończonego mieszkania na wtórnym rynku.

**D**eweloperzy i agencje nieruchomości co prawda nadal kuszą klientów różnego rodzaju promocjami i zniżkami, ale coraz łatwiej jest znaleźć osobę zainteresowaną nabyciem mieszkania. Rok 2009 przyniósł zmianę sytuacji na rynku nieruchomości o 180 stopni. Przede wszystkim zakończyła się przewaga popytu nad podażą. Marta Kosińska z serwisu internetowego szybko.pl zwraca uwagę, że w 2009 roku liczba ogłoszeń mieszkań z rynku wtórnego w porównaniu z 2008 rokiem wzrosła o 50 proc. Powodem takiej sytuacji było oddanie do użytku mieszkań, które były budowane na fali boomu w 2007 i 2008 roku, a także przyspieszeniu decyzji osób prywatnych posiadających mieszkania o ich sprzedaży.

## Złe kredyty

Głównym powodem problemów na rynku nieruchomości było zachowanie banków.

Po gwałtownym ograniczeniu akcji kredytowania hipotecznego przez banki popyt na mieszkania załamał się całkowicie w przeciągu kilku tygodni. Wiosna, lato i jesień mijającego roku upłynęły na mniejszych lub większych obniżkach cen – mówi Katarzyna Cyprynowska, prezes zarządu Nowy Adres.

Potwierdzają to także deweloperzy.

Niestety wciąż część klientów spotyka się w bankach z odmową przyznania kredytu hipotecznego na sfinansowanie zakupu mieszkania – mówi Henryk Urbański, prezes zarządu Budimex Nieruchomości.

Z ankiety przeprowadzonej przez portal szybko.pl wśród pośredników w obrocie nieruchomościami wynika że aż 63 proc. transakcji nie doszło do skutku, ponieważ kupujący nie uzyskał kredytu na daną nieruchomość. Rezultatem przewagi podaży nad popytem jest spadek cen. Ceny ofertowe na

rynku wtórnym w 15 największych miastach spadły średnio o 5,3 proc. Spadki były wyższe takich miastach jak Warszawa, Kraków, Gdańsk, Wrocław czy Katowice i sięgały 7 proc. W mniejszym stopniu, o około 3 proc., obniżyły się ceny w Olsztynie, Toruniu, Łodzi czy Lublinie.

Tomasz Bleszyński, doradca rynku nieruchomości zwraca uwagę, że ratunkiem przed katastrofalną sytuacją na rynku stała się reanimowana wersja programu kredytowego Rodzina na swoim.

To dzięki tym rządowym dopłatom wielu zakupiło swoje pierwsze mieszkania na rynku pierwotnym i wtórnym. Rynek pod tym względem ożył, ceny mieszkań na niektórych rynkach spadły, był to doskonały czas na kupowanie. Podaż lokali a różnym standardzie duża, możliwości negocjacji dla osób posiadających gotówkę wielkie – mówi Tomasz Bleszyński.

## Rok kupującego

Zdaniem Henryka Urbańskiego kończący się rok upłynął pod znakiem kupujących, który w sposób wyjątkowo wyważony podejmowali decyzje o zakupie własnego mieszkania. Nie był to jednak rok jednolity. Pierwsze półrocze przyniosło stabilizację na rynku po widocznym wyhamowaniu w 2008 roku. Natomiast drugiej części roku jest już zauważalne systematyczne ożywienie w branży.

Przy dużej podaży transakcje charakteryzowały się znacznymi różnicami pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi. W ostatnich dwóch kwartałach nastąpiła poprawa sytuacji. Odnotowaliśmy wzmożoną liczbę przeprowadzonych transakcji, głównie mieszkań z najtańszego segmentu. Charakterystyczny dla rynku był wysoki udział gotówki w transakcjach. Po raz kolejny nabywcy udowodnili, że przy braku możliwości kredytowania za-

kupu potrafią uruchomić środki gotówkowe, by dokonać zakupu nieruchomości – mówi Mariusz Kania, prezes Agencji Nieruchomości Metrohouse.

Natomiast Katarzyna Cyprynowska zwraca uwagę, że już późną jesienią 2009 roku ceny osiągnęły poziomy do zaakceptowania przez kupujących, bo kupujący wrócili do biur sprzedaży deweloperów i pośredników. Równocześnie zmieniły się zachowania nabywców, którzy coraz częściej przedkładają rynek wtórny nad pierwotny. W praktyce bowiem okazuje się, że ryzyko zakupu takiego lokalu jest mniejsze niż w przypadku niedokończonych inwestycji. Także banki szybciej udzielają kredytów a i ceny gotowych mieszkań nadających się do zamieszkania są także bardziej atrakcyjne niż w przypadku nowych lokali.

Zwiększony popyt na małe mieszkania jest dowodem na większą akceptację skromniejszych warunków zamieszkiwania wśród nabywców – zauważa Katarzyna Cyprynowska.

## Nowe lokale

Ekspert rynku nieruchomości są podzieleni w ocenie tego, jakie zmiany przyniesie 2010 rok. Mariusz Kania uważa, że przyszły rok będzie interesujący dla rynku mieszkaniowego. Niższa niż zazwyczaj podaż mieszkań z rynku pierwotnego będzie uzupełniana przez mieszkania używane i to właśnie rynek wtórny może okazać się hitem zbliżającego się roku, tym bardziej, że sporo zamieszkania na rynku mogą spowodować zapowiadane zmiany w programie Rodzina na Swoim.

Wejście do programu singli silnie zaktywizuje popyt na mieszkania jednopokojowe, a wyłączenie od 2011 roku z programu dopłat do kredytów mieszkań z rynku wtórnego spowoduje wzrost zapotrzebowania zwłaszcza na używane mieszkania – mówi Mariusz Kania.

Natomiast Marta Kosińska zakłada, że w przyszłym roku nadal będzie rosła podaż.

Będzie to spowodowane faktem, że do użytku zostaną oddane mieszkania, których budowę rozpoczęto w 2008 roku – wyjaśnia Marta Kosińska. Spadki cen nie powinny być jednak większe niż w 2009, ze względu na bardziej optymistyczne prognozy gospodarcze na rok 2010 i szansę na nieco korzystniejsze warunki kre-

dytowania. Także Katarzyna Cyprynowska ocenia, że 2010 rok raczej nie przyniesie prognozowanych przez niektórych podwyżek cen mieszkań.

Jeśli jakiś wzrost się pojawi, to właśnie tylko w segmencie popularnym, który cieszy się największym zainteresowaniem kupujących – dodaje.

W jej ocenie, jeśli na rynku pierwotnym zabraknie najczęściej poszukiwanych mieszkań, to niedobory te będą dotyczyć

wyłącznie lokali jedno- lub dwupokojowych, zlokalizowanych w dzielnicach peryferyjnych do 50 mkw. Ta grupa mniej zamożnych klientów, będzie dalej szukać na rynku wtórnym.

Dlatego w 2010 r. kluczowym kryterium, które będzie decydowało o zakupie nieruchomości pozostanie ich cena. Polacy będą kupować po prostu takie mieszkania, na jakie będzie ich stać – dodaje Katarzyna Cyprynowska.

Rys. Ł.R