

NOWE: Boom przygasa!

Jak „świeże bułki” sprzedawały się nowe mieszkania w ubiegłym roku. Wielu analityków rynku nieruchomości twierdzi, że popyt był o kilkanaście procent wyższy, niż w okresie mieszkaniowego boomu sprzed kilku lat.

Koniunktura na pierwotnym rynku nieruchomości mieszkaniowych poprawia się już od 1,5 roku. Jednak w pierwszym półroczu 2015 roku deweloperzy spodziewają się zastoju. Dlaczego? Z jednej strony, większość osób szukających mieszkań, już je kupiła. Z drugiej - trudniej o kredyt hipoteczny, gdyż wymagany minimalny „udział własny” wzrósł do 10 procent. Deweloperzy będą więc skłonni do obniżania cen. Jeżeli zamierzasz kupić nowe lokum, zrób to teraz. Zwłaszcza, że amatorzy nowych mieszkań mają w czym wybierać, przy umiarkowanych cenach metra kwadratowego i coraz niższym oprocentowaniu kredytów hipotecznych.

UŻYWANE: Bez zmian



Wanda Piotrowska
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości KORAL

Wtórny rynek wrocławskich nieruchomości od kilku lat sprzyja kupującym, gdyż ofert jest dużo, a ceny są znacznie niższe od tych na rynku pierwotnym. Mimo to, nie zanotowaliśmy gwałtownego wzrostu sprzedaży, chociaż w ofercie mamy mieszkania w różnych budynkach. Od zabytkowych kamienic, przez wielką płytę, po domy

wybudowane po 2000 roku. Rośnie zainteresowanie tymi pierwszymi, ale ze względu na zły stan kamienic, rzadko dochodzi do transakcji. Najlepiej - podobnie jak u deweloperów na rynku pierwotnym - sprzedają się niedrogie 2-, 3-pokojowe mieszkania. Jednak podaż ciągle znacznie przewyższa popyt i daleko jeszcze do rynku sprzedającego, jaki notowaliśmy w latach 2006 - 2007.

Ogromną konkurencją dla rynku wtórnego jest preferencyjny kredyt z dopłatą z budżetu państwa „Mieszkanie dla Młodych”, za który można kupić jedynie nowe mieszkanie. Amatorzy mieszkań używanych mogą się starać jedynie o mniej korzystne kredyty komercyjne.

Brakuje dużych, jednopoziomowych

Małe mieszkania 2-pokojowe stanowią prawie połowę deweloperskiej oferty w dużych miastach (także we Wrocławiu). Znacznie mniej jest lokali 3-pokojowych, acz ostatnio zaczyna ich przybywać. Z wycień Narodowego Banku Polskiego wynika, że we Wrocławiu najbardziej brakuje nowych mieszkań o powierzchni 40 – 60 metrów kwadratowych, chociaż deweloperzy coraz lepiej dopasowują swoją ofertę do oczekiwań klientów.



Paweł Nowicki
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości NOWICKI NIERUCHOMOŚCI

Sytuację rynku nieruchomości determinują głównie czynniki ekonomiczne i socjalne. Z powodu niskiego oprocentowania lokat bankowych, inwestorzy (z myślą o większym zysku) kupują małe mieszkania 1-, 2-pokojowe, maksymalnie do 50 m². W dobrych lokalizacjach. Przeznaczone na wynajem. Zarówno z rynku wtórnego jak i pierwotnego.

Inną grupę kupujących stanowią osoby poszukujące mieszkań celem zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych. To głównie osoby przyjeżdżające do Wrocławia na studia lub do pracy, ale także młode małżeństwa oraz rodziny z dziećmi, na stałe mieszkające we Wrocławiu. Poszukują większych, 4-pokojowych mieszkań,

o powierzchni powyżej 60 m², ale jednopoziomowych. Jednak oferta takich lokali, także na rynku wtórnym, jest niewielka. Dlatego mieszkania tego rodzaju szybko znajdują nabywców, chociaż są drogie. Trudniejsze do sprzedaży, choć tańsze, są duże mieszkania dwukondygnacyjne.

Reasumując, obecnie na rynku pierwotnym oferowane są głównie mieszkania małe 1-, 2-pokojowe do 50 m², szczególnie w centralnych lokalizacjach z łatwym dostępem do środków komunikacji. Niektórzy deweloperzy, zauważając popyt na mieszkania 3-, 4-pokojowe, już po wybudowaniu, decydują się na łączenie mieszkań mniejszych w większe o metrażach powyżej 60 m².

Na rynku wtórnym, podobnie jak pierwotnym, dominują mieszkania 1-, 2-pokojowe do 50 m². Aczkolwiek, całkiem dużo jest mieszkań 3- i 4-pokojowych, szczególnie w budynkach z wielkiej płyty, o powierzchni 60 - 70 m², które nie są już tak chętnie kupowane jak mieszkania budowane w nowszych technologiach, szczególnie po 2000 roku.