

Ponad 80 procent podrożały wrocławskie mieszkania deweloperskie w ciągu ostatnich 8 lat. Znacznie więcej - jak wyliczył Narodowy Bank Polski - niż w innych polskich miastach. Po uwzględnieniu inflacji, różnica cen spada nieznacznie poniżej 46 procent, ale pozostaje najwyższa w kraju.

W III kwartale 2006 roku średnia cena nowego metra kwadratowego wynosiła 3211 zł, a w II kwartale 2014 roku - 5816 zł. Prawdopodobnie nadal będzie rosła. Sprzyja temu rządowy program dopłat do kredytów hipotecznych zaciąganych przez młodych Polaków - Mieszkanie dla Młodych. Za tego rodzaju kredyt kupić można nieruchomości tylko na rynku pierwotnym.

Limity ceny metra kwadratowego w programie „Mieszkanie dla Młodych” od 1 października 2014

- **5112,25 zł/m²** - Wrocław
- **4528,43 zł/m²** - gminy graniczące z Wrocławiem (Czernica, Długołęka, Kąty Wrocławskie, Kobierzyce, Miękinia, Oborniki Śląskie, Siechnice, Wisznia Mała)
- **3944,60 zł/m²** - pozostałe dolnośląskie gminy

Dzisiaj za przeciętne, miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw - jak wylicza NBP - kupić można zaledwie 0,8 m² mieszkania. Tylko o 0,3 m² więcej, niż w III kwartale 2007 roku.

W ciągu najbliższych 10 lat ludność Wrocławia zmniejszy się o 1 procent - jak prognozuje Główny Urząd Statystyczny. Dlatego wrocławianie mogą mieć coraz większe problemy z odsprzedającymi mieszkań. Zwłaszcza osoby, które wcześniej kupiły „M” o nietypowej powierzchni lub w złej lokalizacji. Znajdą kupca jedynie po znacznej obniżce ceny sprzedaży.

Mieszkania

Kupować mieszkanie już dzisiaj, czy jeszcze zaczekać? Wybrać nowe lokum oferowane przez dewelopera, czy szukać na rynku wtórnym? Płacić gotówką czy zaciągnąć kredyt? Na te i wiele innych pytań, muszą sobie odpowiedzieć osoby szukające własnego dachu nad głową. Każdy z nas znajduje się w innej sytuacji i ma inne potrzeby. Jednak wszystkich 1 stycznia 2015 roku czekają zmiany na rynku mieszkaniowym.

Już dzisiaj deweloperzy budują coraz więcej nowych mieszkań i w 2015 będzie w czym wybierać. Oferta gotowych nowych lokali może okazać się znacznie bogatsza, niż obecnie.

Ceny na rynku pierwotnym rosną nieznacznie, a na rynku wtórnym ciągle spadają. Spadają także stopy procentowe, a wraz z nimi oprocentowanie kredytów hipotecznych. Jednak od początku 2015 roku obowiązkowy „udział własny” w kredycie rośnie z 5 do 10 procent. Rosną także limity ceny metra kwadratowego w programie „Mieszkanie dla Młodych” (kredyt z rządową dopłatą, tylko dla młodych Polaków, kupujących pierwsze w życiu mieszkanie na rynku pierwotnym), dzięki czemu będzie można wybierać wśród większej ilości mieszkań.

Jednocześnie - jak prognozuje Główny Urząd Statystyczny - coraz więcej młodych Polaków emigruje. Bezrobocie utrzymuje się na wysokim poziomie. Trudno o pracę, a zarobki nie zaspokajają potrzeb. Stale maleje więc ilość potencjalnych kupców na rynku nieruchomości.

Jakie więc będą ceny dolnośląskich mieszkań w 2015 roku? Spadną czy wzrosną? Kupować jak najszybciej, czy czekać na bardziej sprzyjającą chwilę? Jak zachodzące zmiany wpłyną na lokalny rynek nieruchomości w najbliższych miesiącach? Zapytaliśmy o to współpracujących z nami licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami.

Wyższe limity MdM - taniej na rynku wtórnym



Wanda Piotrowska
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości KORAL

Wzrost maksymalnych cen metra kwadratowego w programie „Mieszkanie dla Młodych” oraz rosnąca podaż nowych deweloperskich mieszkań we Wrocławiu i okolicy, na pewno wpłynęła i możliwe, że bardziej wpłynie na spadek cen mieszkań używanych. Młodzi ludzie, będący najliczniejszą grupą kupującą nieruchomości, szukają głównie nowych mieszkań. Zmusza ich do tego preferencyjny kredyt MdM. W dodatku mają coraz większy wybór, gdyż deweloperzy budują coraz więcej małych mieszkań. Dlatego już od pewnego czasu spadają ceny nieruchomości na rynku wtórnym. Sądzę, że ta tendencja utrzyma się także w 2015 roku. Różnica cen metra kwadratowego między rynkiem pierwotnym i wtórnym może sięgnąć nawet 20 - 30 procent.

WAŻNE ZMIANY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Nie ma więc co liczyć, że kupując dzisiaj mieszkanie od dewelopera, za rok lub parę lat sprzedamy je z zyskiem. Wszystko wskazuje na to, że taka transakcja nie przyniesie zamierzonych zysków. Ostatnio pomagałam sprzedać zaledwie roczne mieszkanie kupione w stanie deweloperskim i wykończone (kuchnia, łazienka, podłogi, drzwi wewnętrzne). Było w idealnym stanie i - teoretycznie - miało większą wartość, niż mieszkania sprzedawane przez deweloperów, ale... potencjalni kupcy oferowali nawet mniej, niż wynosiła cena w stanie deweloperskim.

Poza tym, obserwuję, że na rynek wtórny trafia coraz więcej mieszkań „spadkowych”. Spadkobiercy starają się sprzedać je jak najszybciej, godząc się na niższe ceny, więc coraz silniej wpływają na spadek średnich cen na rynku wtórnym. Stajemy się coraz bardziej zasobnym społeczeństwem, więc transakcje spadkowe będą częstszymi ofertami na rynku nieruchomości.

2015 -

kto zyska, a kto straci

ciąg dalszy na następnej stronie

Niższe stopy procentowe - nieznaczne wahania cen

Stopą procentową, będącą wyznacznikiem kredytu jest WIBOR. WIBOR natomiast jest niczym innym jak tylko wskaźnikiem określającym stopę procentową, na podstawie której banki pożyczają pieniądze od innych banków. Ustalenie wspomnianej stawki procentowej następuje w każdy dzień roboczy o godzinie 11:00. Na podstawie tejże stawki procentowej realizowane są transakcje międzybankowe, które determinują w następnej kolejności rynek kredytów hipotecznych czy też sytuację depozytów bankowych. Powstaje pytanie czy ceny mieszkań w roku 2015 w świetle proponowanych obniżek stóp procentowych wzrosną czy zmniejszą?

Z punktu widzenia czysto ekonomicznego celem Rady Polityki Pieniężnej jest ożywienie obrotu nieruchomości w szczególności na rynku pierwotnym. Należy pamiętać, że to właśnie rynek nieruchomości jest wyznacznikiem kondycji ekonomicznej każdego państwa. Obniżenie stóp procentowych ma spowodować napływ tańszego pieniądza oraz tańszy kredyt, co powinno skłonić - w szczególności deweloperów - do obniżenia cen oferowanych mieszkań aby tym samym zwiększyć sprzedaż swoich inwestycji. Sytuacja nie jest jednak tak jednoznaczna, albowiem deweloperzy niechętnie będą obniżać ceny mieszkań proporcjonalnie do stopy procentowej kredytu, w szczególności w dobrych lokalizacjach, gdzie mieszkania sprzedają się bardzo dobrze. Raczej inwestycje satelli-

tarne będą mogły zaoferować niższą cenę aby nakłonić inwestorów do zakupu mieszkań lub lokali usługowych. Może pojawić się także trend odwrotny. Obniżenie stóp procentowych a więc i tańszy kredyt mogą zaowocować wzrostem cen nieruchomości, szczególnie tych unikalnych na rynku deweloperskim, aby tym samym utrzymać rentowność rozpoczętych inwestycji. Z perspektywy ekonomicznej, obniżenie stóp procentowych ma jeszcze ten cel, aby uruchomić środki własne zdeponowane na lokatach bankowych, których oprocentowanie, ze względu na obniżenie stóp procentowych, będzie jeszcze niższe. Pozostanie więc kwestia inwestowania albo w obligacje albo, na przykład, w nieruchomości, które dają możliwość generowania zadowalających zysków choćby z najmu.

Podsumowując, ceny nieruchomości w dużych aglomeracjach miejskich, gdzie rynek pracy jest rynkiem dynamicznie się rozwijającym, w mojej opinii, nie ulegną znaczącym zmianom, pomimo obniżki stóp procentowych, a tym samym, zapowiadanych tańszych kredytów.

Paweł Nowicki

licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości NOWICKI NIERUCHOMOŚCI



Wyższy udział - mniejsze ryzyko - ilość kupujących bez zmian



Zbigniew Sieradzki

licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
rzeczoznawca majątkowy
Biuro Nieruchomości AGAMAS

Zgodnie z ustaleniami Komisji Nadzoru Finansowego od nowego roku banki zobowiązane są do podniesienia minimalnego udziału własnego kredytobiorcy w kredycie hipotecznym do 10procent. Co to oznacza? Moim zdaniem wyeliminowanie z rynku osób podejmujących nadmierne ryzyko w myśl zasady nic nie miałem, nic nie będę miał. A to jest błędne myślenie.

Wzrost wkładu własnego ułatwi wyjście z problemu (sprzedaż mieszkania pokrywająca zobowiązania) w przypadku pogorszenia sytuacji ekonomicznej i pozwoli uniknąć wejścia w spiralę zadłużenia dla wielu rodzin. Wystąpi pewne nieznaczne przyhamowanie sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym. To ten rynek jest głównym beneficjentem niskiego wkładu własnego.

Emigracja nie zmniejszy popytu na nieruchomości, gdyż rynek pracy w bogatszych państwach jest ograniczony. Już dziś nie jest w stanie wchłonąć wszystkich chętnych, a konkurencja wśród starających się tam o pracę stale rośnie. Dodatkowo, kryzys gospodarczy z 2008 roku nie został całkowicie zażegnany. Ciągłe słychać głosy, że może uderzyć ze zdwojoną siłą.

Być może, część emigrantów zdecyduje się wrócić na Dolny Śląsk i tutaj kupić mieszkanie czy dom. Wśród naszych klientów są osoby, które za pieniądze zarobione za granicą kupują nieruchomości we Wrocławiu. Jednak ciągle to niewielki procent i nie sądzę, aby w 2015 roku coś się pod tym względem zmieniło.

Emigrują głównie młode osoby, które nie mają mieszkania do sprzedaży. Dlatego ich wyjazdy nie mają wpływu na wtórny rynek nieruchomości. Tak samo jak na rynek pierwotny, gdyż większość, zostając w Polsce, z braku zdolności kredytowej, nie kupiłaby mieszkania. Przypuszczam, że gdyby w naszym kraju mieli szansę zarobić na mieszkanie, to większość by tutaj została.

W mniejszym stopniu odbije się to na mieszkaniach używanych. Według naszych obserwacji klienci z niskim wkładem własnym stanowią obecnie mniej niż 5 procent kupujących. Wzrost liczby podejmujących ryzyko ściśle koreluje z bieżącą sytuacją gospodarczą i perspektywami jej rozwoju. Jak widać, obecne nastroje wyrażone chęcią podejmowania ryzyka są nie najlepsze.

Aktualnie częściej są kupowane mieszkania za 100 procent gotówki niż z niskim wkładem. Tę tendencję będziemy obserwować jeszcze przez jakiś czas, gdyż klienci szukają bezpiecznych form przetrzymania zgromadzonych środków finansowych w czasach niskiego oprocentowania lokat bankowych. Takim miejscem jest rynek mieszkaniowy, który stanowi nie tylko zabezpieczenie kapitału, ale może również stanowić źródło dochodu (najem).

W związku z powyższym przewiduję, że w przyszłym roku nie zanotujemy negatywnego trendu związanego ze wzrostem wkładu własnego, a zmieni się tylko struktura osób kupujących mieszkania. Spadek wynikający z ograniczenia będzie skompensowany przez inną grupę klientów. ■

Emigracja bez wpływu na ceny

Mirosław Juszcak

licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości
ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI - BRACIA JUSZCZAK



W 2015 roku wzrośnie podaż na rynku pierwotnym i wtórnym, a nic nie wskazuje na to, aby ilość kupujących gwałtownie wzrosła. Dlatego ceny będą musiały spadać. Emigracja nie będzie miała na to wpływu. Kilka lat temu wiele osób, które wyemigrowały za granicę, inwestowało zarobione tam pieniądze we wrocławskie nieruchomości. Jednak ostatnio jest ich znacznie mniej. Odczuwalny wpływ na rynek nieruchomości może mieć otwarcie rynku wschodniego. Już dzisiaj zaczynają kupować u nas mieszkania i domy Ukraińcy i Rosjanie.

Sądzę, że w 2015 roku średnia cena nowych mieszkań spadnie poniżej 5 tys. zł za metr kwadratowy, dlatego że tylko nieliczni deweloperzy budują drogo dla bogatych. Większość stawia domy tańsze dla mniej zamożnych. ■



SPRAWDŹ

średnia ofertowa cena w zł/1 m² mieszkania na rynku wtórnym (mieszkania używane)

	11.2013	12.2013	01.2014	02.2014	03.2014	04.2014	05.2014	06.2014	07.2014	08.2014	09.2014
Wrocław	5.735	5.772	5.779	5.836	5.790	5.765	5.731	5.716	5.788	5.786	5.783

dane z portalu domy.pl