

Zmiany 2016

RYNEK PIERWOTNY

Prawie 53 tysiące nowych mieszkań kupili mieszkańcy 7 największych polskich miejscowości - Wrocławia, Warszawy, Krakowa, Łodzi, Poznania, Trójmiasta i Katowic - w 2015 roku. Aż 20 procent więcej, niż rok wcześniej. Był to już trzeci kolejny rok deweloperskiego sukcesu na mieszkaniowym rynku pierwotnym. I - jak wskazują dane Głównego Urzędu Statystycznego - w 2016 roku deweloperzy zamierzają wybudować i sprzedać jeszcze więcej. Już w ubiegłym roku otrzymali prawie 100 tysięcy nowych pozwoleń na budowę i rozpoczęli budowę prawie 85 tysięcy mieszkań.

Tylko we Wrocławiu w 2015 roku sprzedano prawie 8 tysięcy nowych mieszkań. 15 procent więcej, niż przed rokiem.

Szukając nowego mieszkania w 2016 roku, możesz się spodziewać:

- nieznacznych podwyżek cen - duża podaż lokali powinna utrzymać ceny nieruchomości na rynku pierwotnym na dotychczasowym poziomie,
- niskiego oprocentowania kredytów hipotecznych - prawdopodobnie utrzymane zostaną niskie stopy procentowe,
- wzrostu minimalnego udziału własnego w kredytach hipotecznych do 15 procent,
- wzrostu prowizji bankowych od kredytów hipotecznych - prawdopodobnie tak zareagują banki na dodatkowy, wysoki podatek, jaki muszą płacić od początku 2016 roku,
- rządowych dopłat do kredytu w programie „Mieszkanie dla Młodych” - co najmniej 10 procent wartości kredytu przy spełnieniu ustawowo określonych, szczegółowych i skomplikowanych warunków.

Spora część mieszkań oddawanych do użytku w 2016 roku i 2017 roku, będzie już miała pierwszych właścicieli. W 2016 roku bardzo niskie stopy procentowe powinny wspierać rynek pierwotny. Złagodzą one wzrost marż wywołany podatkiem bankowym. Jeżeli popyt na lokale deweloperskie osłabnie (np. z powodu gorszych wyników gospodarki i wyższych stóp procentowych NBP), to w 2017 roku na rynku pojawi się dużo gotowych i niesprzedanych mieszkań. W takiej sytuacji, ceny mogą spaść, a inwestorzy ograniczyć ilość rozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych.

RYNEK WTÓRNY



Zbigniew Sieradzki
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
rzeczoznawca majątkowy
Biuro Nieruchomości AGAMAS

Dweloperzy zanotowali w 2015 roku jeden z najlepszych wyników sprzedażowych w historii. Dla kupującego oznacza to utrzymanie, a nawet nieznaczny wzrost cen nieruchomości na tym rynku.

Powinno to przełożyć się na wzrost zainteresowania ofertami rynku wtórnego, który staje się coraz bardziej konkurencyjny cenowo dla rynku pierwotnego. Bardzo często oferty

te są w bardzo dobrych lokalizacjach i gotowe do zamieszkania (bez potrzeby kosztownego wykańczania). Tutaj, pomimo wzrostu popytu, nie przewiduję większych zmian cenowych. Wzrost popytu zostanie skompensowany podażą.

Klienci w dalszym ciągu na obydwu rynkach będą poszukiwać perełek tzn. tanich ofert blisko centrum. I takie oferty znajdą dosyć szybko swoich nabywców.



Marek Piotrowski
specjalista ds. nieruchomości
Biuro Nieruchomości KORAL

Nie sądzę, aby w 2016 roku ceny nieruchomości na rynku wtórnym gwałtownie spadły. Jest to zawsze uwarunkowane podażą i popytem.

W ubiegłym roku wiele osób wstrzymywało się z podjęciem decyzji kupna, licząc na spadek cen, ale... spadków nie było. Dlatego, w pośpiechu kupowali nieruchomości pod koniec roku, aby otrzymać kredyt z 10-procentowym „wkładem własnym”, gdyż od początku 2016 roku „wkład własny” wzrósł do 15 procent ceny zakupu nieruchomości.

Ceny na rynku wtórnym zależą od cen na rynku pierwotnym. Gdy nowe nie

ruchomości zaczną drożeć, to ceny nieruchomości z rynku wtórnego także zaczną iść w górę. Na razie, takiej tendencji nie widać. Jeżeli ktoś zamierza kupić mieszkanie lub dom na rynku wtórnym, to nie powinien zwlekać z decyzją.

Nieruchomości to nie sprzęt AGD, który można kupić za połowę ceny podczas okazyjnych wyprzedaży (wielotrzemienia magazynów). Nieruchomości rządzą się zupełnie innymi prawami i stanowią stabilną inwestycję. Oczywiście zdarzają się rynkowe wahnięcia powodujące gwałtowne spadki cen, jednak generalnie ich wartość stale

rośnie. Ostatni gwałtowny spadek cen zanotowaliśmy po 2008 roku. Od tego czasu ceny wrocławskich nieruchomości - także używanych - powoli pną się w górę. Nic nie wskazuje, aby w najbliższych latach miały gwałtownie spaść lub wzrosnąć.

Spodziewam się długotrwałej stabilizacji. Zaszkożdzić takiej sytuacji może znaczny wzrost oprocentowania i marży kredytów hipotecznych oraz ewentualny wzrost bezrobocia powodujący obniżenie poczucia bezpieczeństwa finansowego klientów zainteresowanych zakupem nieruchomości.



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

Uważam, że najlepszą tegoroczną inwestycją na wtórnym rynku nieruchomości jest kupno małego domu jednorodzinnego. Ceny, zwłaszcza szeregowek i bliźniaków, utrzymują się na bardzo niskim poziomie. Notujemy coraz większe zainteresowanie tymi nieruchomościami, więc niedługo prawdopodobnie zaczną drożeć.

Jeżeli ktoś zastanawia się nad taką inwestycją, to decyzję powinien podjąć jak najszybciej. Zwłaszcza, że zamożność wrocławian rośnie i coraz więcej osób planuje zamianę mieszkania na dom jednorodzinny. Ceny pozostałych nieruchomości na rynku wtórnym

będą się utrzymywały na dotychczasowym poziomie. Z jednej strony występuje silna presja na obniżanie cen spowodowana dużą podażą mieszkań używanych wystawionych na sprzedaż. Jednak z drugiej strony coraz więcej osób wycofuje pieniądze z banków i kupuje mieszkania z rynku wtórnego pod wynajem. Taka sytuacja wpływa na równowagę popytu i podaży oraz utrzymywanie cen na stałym poziomie.

Osoby, które zamierzają kupić mieszkanie na kredyt, powinny się zdecydować na to jak najszybciej, gdyż kredyty już drożeją. Może się okazać,

że za parę miesięcy po prostu stracą zdolność kredytową i szansę na własne lokum.

Nadal, sytuacja rynkowa nie sprzyja osobom sprzedającym domy na rynku wtórnym. Zwłaszcza duże. Obecnie ich ceny rynkowe są niższe od ich wartości, dlatego ze sprzedażą takich nieruchomości warto poczekać. Może do przyszłego roku...

Spodziewam się, że w tym roku dojdzie do większej ilości transakcji, niż w 2015. Jednak zagrożeniem trendu wzrostowego na rynku wtórnym jest ogromna oferta nowych nieruchomości oraz drożejący kredyt hipoteczny.