

Dolny Śląsk - rynek wtórny

Na początku 2014 głównie kończyliśmy transakcje rozpoczęte w ubiegłym roku. Duży ruch (większy, niż rok temu) odnotowujemy w wynajmach. Wiele młodych osób szuka małych, niedrogich mieszkań, blisko centrum Wrocławia lub z dobrą komunikacją do centrum. I dla większości znaleźliśmy już odpowiednie lokum.

Z porównania transakcji z lat 2012 i 2013 wynika, że więcej pracy mieliśmy w 2012, niż w 2013, ale obroty w obu latach były prawie identyczne. Ceny utrzymywały się na podobnym poziomie. Na początku 2014 roku jest podobnie.

Nie wiemy jeszcze w jaki sposób na rynek wtórny we Wrocławiu i okolicach wpłynie rządowy program „Mieszkanie dla Młodych”. Cena małych używanych mieszkań jest bardzo niska (porównywalna z 2005 rokiem), więc nie sądzę, aby jeszcze spadła, ale... wiele zależy od popytu i podaży, cen ustalanych na nowe mieszkania przez

deweloperów oraz wartości metra kwadratowego nieruchomości ustalanych w ramach MdM. Zauważyliśmy, że większość naszych klientów szukających mieszkań na rynku wtórnym, wybiera nieruchomości wybudowane po 2000 roku. Te z wielkiej płyty, wybudowane w latach 60. i 70. cieszą się coraz mniejszą popularnością. Nadal przeważa podaż nad popytem, ale przy końcu ubiegłego roku sporo nieruchomości znalazło nabywców. Odnotowujemy coraz większe zainteresowanie dużymi mieszkaniami, ale mimo to, na kupca czekają one o wiele dłużej, niż mniejsze nieruchomości. Głównie dlatego, że najwięcej wśród kupujących jest młodych par wybierających nieduże, najtańsze mieszkania.

Sądzę, że mimo to, w 2014 na rynku wtórnym duże mieszkania będą się sprzedawały coraz lepiej. Szukają ich zwłaszcza małżeństwa z dziećmi. Dzisiaj mamy doskonały czas na takie transakcje, gdyż te nieruchomości są znacznie tań-

Marek Piotrowski
pośrednik z wieloletnim stażem
Biuro Nieruchomości KORAL



sze od nowych i jest w czym wybierać. Cena nowej kawalerki na rynku pierwotnym jest zbliżona do ceny 2-pokojowego (a czasem nawet 3-pokojowego) mieszkania na rynku wtórnym. Dodatkowo, w to pierwsze trzeba włożyć jeszcze sporo gotówki, aby nadawało się do zamieszkania. To drugie jest już wykończone.

2014 to prawdopodobnie ostatni rok niskich cen na naszym rynku nieruchomości. Przypuszczam, że najszybciej zaczną drożeć mieszkania wybudowane po 2000 roku. Te stare z wielkiej płyty utrzymają dotychczasowe ceny lub zaczną nieznacznie tanieć. Jednak nadal spodziewam się znacznej nadwyżki podaży nad popytem.

Mamy za sobą 5 lat spadku cen na dolnośląskim rynku nieruchomości. Taniały mieszkania nowe i używane. Sprzedających było coraz więcej, a kupujących coraz mniej. Kredyty hipoteczne taniały i drożały oraz zmieniły się zasady ich udzielania, ale ciągle są trudno dostępne. Zakończył się jeden program rządowej pomocy dla kupujących pierwszy własny dach nad głową - „Rodzina na swoim”. W 2014 startuje nowy - „Mieszkanie dla młodych”. Co jeszcze zmieni się na dolnośląskim rynku nieruchomości?

2014 - drożej czy taniej

Dolny Śląsk - rynek pierwotny

Sądzę, że 2014 będzie dobrym rokiem dla pierwotnego rynku nieruchomości. Ruch jest większy, niż w ubiegłym roku, który zaliczam do bardzo udanego. W 2013 we Wrocławiu sprzedano ponad 5 tysięcy nowych mieszkań. W ofercie deweloperów pozostały 4 tysiące lokali. Obecnie rynek można podzielić na dwa nurty sprzedaży.

Jeden to popularne mieszkania ekonomiczne o powierzchni do 45 metrów kwadratowych, na które - od pewnego czasu - notujemy największy popyt. Do budowania takich mieszkań zmusza przede wszystkim niewielka zdolność kredytowa osób młodych szukających pierwszego własnego lokum. W tym roku wielu z nich spróbuje sfinansować kupno preferencyjnym kredytem udzielanym w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”. Jednak na razie we Wrocławiu oferta mieszkań do kupienia w systemie MdM jest bardzo skromna. Powód to absolutnie nierynkowy pułap ceny metra kwadratowego ustalony przez rządowe instytucje. Mam jednak nadzieję, że z czasem ten wskaźnik zostanie urealniony i osoby korzystające z MdM będą miały większy wybór.

Drugi nurt to większe (a przez to droższe) mieszkania rodzinne o powierzchni 55 - 75 metrów kwadratowych, których sprzedaż stale rośnie. Coraz więcej zamożniejszych osób decyduje się także na kupno apartamentu, gdzie ceny metra kwadratowego są 30-40 proc. wyższe od średniej ceny rynkowej. Utrwaliło się przekonanie że w tym segmencie ceny osiągnęły najniższy poziom i przyszedł czas na zakupy.

Nadal najmniejszym popytem będą się cieszyły domy jednorodzinne. Dom (kupno, wykończenie i eksploatacja) jest po prostu zbyt drogi dla większości osób szukających lokum dla siebie lub rodziny. Ciągłe dom o powierzchni 150 - 200 metrów kwadratowych bardzo trudno sprzedać. Dlatego coraz więcej deweloperów zamiast budować domy jednorodzinne, oferuje mieszkania w zabudowie willowej, czyli dwa mieszkania w jednej willi (dzieląc ją w pionie lub poziomie). Rynek nieruchomości zależy od stanu naszej gospodarki. Z danych makroekonomicznych wynika, że gospodarka ma się nieźle i wskaźniki pną się w górę, ale... ciągle możliwości finansowe polskiego konsumenta - a przez to zdolność kredytowa - są niewielkie. Razem ze wzrostem pewności zatrudnienia będzie rosło poczucie bezpieczeństwa i skłonność

Mirosław Pótorak
Sekretarz Rady Polskiego Związku Firm Deweloperskich



do zaciągania wieloletnich kredytów hipotecznych, co w konsekwencji wpłynie na wzrost ilości budowanych mieszkań. To wolny proces, ale optymistycznie patrzę w przyszłość. Poza tym, nowe przepisy regulujące polski rynek nieruchomości sprzyjają jego konsolidacji - na rynku pozostaną jedynie te firmy deweloperskie, które cieszą się zaufaniem banków. A to dlatego, że te ostatnie nie chcą kredytować inwestycji mieszkaniowych nowych firm bez doświadczenia w tej trudnej i ryzykownej branży. Tak więc ilość ofert „egzotycznych”, czyli niewiarygodnie tanich i ryzykownych, znacznie zmaleje.

W tym roku oferta mieszkaniowa będzie coraz lepiej dopasowana do potrzeb i możliwości finansowych klienta. Ilość mieszkań w ofercie będzie spadać, ale... na pewno ich nie zabraknie. Może być jedynie mniejszy wybór. Nie należy się spodziewać spadku cen. Wolno, ale systematycznie będą rosły, gdyż rośnie koszt robocizny i materiałów.