

We Wrocławiu o wiele trudniej, niż w innych dużych polskich miastach, sprzedać mieszkania 4-pokojowe i większe. Największe powodzenie mają lokale 2- i 3-pokojowe o niewielkiej powierzchni i w umiarkowanej cenie. Tak wynika z raportu serwisu Oferty.net. Najwięcej, bo prawie połowa poszukujących własnego dachu nad głową, wybierało używane 2-pokojowe mieszkania, a jedna trzecia z nich decydowała się na 3-pokojowe. Maleje zainteresowanie kawalerkami. Zaledwie 13 procent kupujących interesuje się najmniejszymi lokalami.

Mieszkania 2-pokojowe kupują głównie młode małżeństwa jako pierwsze własne lokum. Wśród kupujących 3-pokojowe mieszkania dominują dwie grupy. Pierwsza to osoby, które wraz z powiększaniem rodziny sprzedają mniejsze mieszkanie i dopłacając ze swych oszczędności lub zaciągniętego kredytu przenoszą się do większego lokum. Druga to osoby, które decydując się na wspólne życie, sprzedają swoje dotychczasowe dwa małe mieszkania i przeznaczają uzyskane środki na zakup jednego, wspólnego, większego.

Zdaniem ekspertów

Nie chcę dużych mieszkań

Anna Hoffmann
dyrektor działu sprzedaży AS-BAU S.A.



Sprzedaż mieszkań 3-pokojowych uzależniona jest przede wszystkim od ich powierzchni, która generuje ich cenę całkowitą. Oczywiście zdarzają się klienci, którzy poszukają dużych mieszkań, jednakże jest to sytuacja, którą obserwujemy znacznie rzadziej, niż w latach ubiegłych.

Duże lokale (najczęściej 3-pokojowe o powierzchni 68 m²) cieszyły się ogromnym powodzeniem w latach 2008 – 2009. Następnie popyt malał, ale jeszcze na początku 2011 roku odnotowaliśmy sporo transakcji kupna-sprzedaży mieszkań 3-pokojowych. Wysokie wymagania stawiane kredytobiorcom powodują, że stać ich

na mniejsze kredyty, niż jeszcze kilka lat temu. Szukają więc głównie 2-pokojowych mieszkań ze względu na ich cenę nie przekraczającą 300 tysięcy złotych. Stanowią one ponad 80 procent naszej sprzedaży. Kupują głównie ludzie młodzi, dla których są to pierwsze w życiu samodzielne mieszkania. Trudno ocenić jak długo potrwa taka sytuacja. Na pewno do końca 2012 roku, którego III i IV kwartał może być dla deweloperów zdecydowanie trudniejszy niż początek roku.

Jednak przede wszystkim czekamy na zmianę polityki kredytowej, która umożliwi Polakom kupowanie nowoczesnych, dużych mieszkań.

Rzeczywiście we Wrocławiu ciężko znaleźć kupca na duże mieszkanie. Duże, czyli o powierzchni powyżej 80 metrów kwadratowych. Z mojego doświadczenia wynika, że dzieje się tak od 2-3 lat. Nie za każdym razem i w każdej lokalizacji. Duże mieszkania także się sprzedają, ale rzadziej. Wielu amatorom dużych, wygodnych mieszkań po prostu brakuje środków na kupno, a zwłaszcza zdolności kredytowej do skorzystania z kredytu hipotecznego.

Sądzę, że to główny powód wyhamowania popytu na większe nieruchomości. Dodatkowo przyczyniło się do tego także wygaszanie programu „Rodzina na swoim”. Stąd też pewna liczba deweloperów

Musisz sprzedać we Wrocławiu duże mieszkanie? No to masz duży kłopot. Wbrew temu co mówiono kilka lat temu, Polacy nie są zainteresowani powiększeniem statystycznej normy metrów kwadratowych na osobę. Może nie tyle nie są, co nie mogą. Z czego to wynika? Polacy są społeczeństwem „na dorobku”. Środki własne nie pozwalają zbyt poszaleć. W sytuacji kiedy jesteśmy karmieni obrazami kryzysu, wolimy przeczekać. Nieliczni, którzy chcieliby się wyłamać z nakręcanego przez media czarowidztwa mającego na celu usprawiedliwić coraz to dziwniejsze posunięcia rządu, są skutecznie chłodzeni przez kolejne, coraz trudniejsze do spełnienia rekomendacje bankowe dla kredytów mieszkaniowych. Rekomendacja, która mówi o 80% wartości kredytu do wartości mieszkania jest zabójcza dla tych, którzy chcą godnie, a właściwszym słowem byłoby „normalnie” żyć. Duże

Rynek wtórny rządzi się innymi prawami niż pierwotny. Przede wszystkim mieszkania używane są tańsze od nowych. Duże mieszkania ciągle się sprzedają, ale znacznie rzadziej, niż małe. Szacuję, że zaledwie co dziesiątego klienta stać na mieszkanie kosztujące ponad 350 tysięcy złotych. Najwięcej kupujących nieruchomości, to ludzie młodzi, dopiero zakładający rodziny, których po prostu nie stać na drogie mieszkania. Dlatego we Wrocławiu na rynku wtórnym lokale o powierzchni do 50 metrów kwadratowych sprzedają się bardzo szybko, a duże, znacznie droższe, długo czekają na kupców, chociaż cena tych ostatnich jest coraz niższa. Sądzę, że ta tendencja potrwa co najmniej dekadę.

mgr Wanda Piotrowska
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości KORAL



przerobiła swoje projekty z 4-pokojowych mieszkań na 2-pokojowe, bo te ostatnie cieszą się największym popytem.

Poza tym, sporo osób, zamiast dużego mieszkania, woli kupić dom jednorodzinny z ogródkiem. Zwłaszcza, że te ostatnie są tylko odrobinę droższe. Na niekorzyść dużych mieszkań przemawiają także wysokie koszty utrzymania. We Wrocławiu czynsz (wraz z ogrzewaniem) za własnościowe mieszkanie o powierzchni 100 metrów kwadratowych może przekroczyć tysiąc złotych miesięcznie.

Sądzę, że zainteresowanie dużymi mieszkaniami wróci wraz z poprawą sytuacji gospodarczej i wzrostem zarobków całego społeczeństwa.

Małgorzata Sieradzka
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami
Biuro Nieruchomości AGAMAS



mieszkanie to potrzeba dużego wkładu własnego do kredytu. Polityka „prorodzinna” naszego rządu w tej dziedzinie jest wybitnie nieskuteczna. Brak jakichkolwiek systemowych rozwiązań, bo nie jest nim przereklamowana „Rodzina na swoim”. Brak tanich i dostępnych kredytów. Szczególny nacisk kładę na „dostępnych”. Banki zbyt się zabezpieczają. Rodzina wielodzietna nie jest w stanie wykazać się odpowiednimi dochodami. Można by tak długo.

Jakie rozwiązanie? Są dwie drogi. Pierwsza: czekamy aż stanemy się zamożniejszym społeczeństwem. Druga: nasze Państwo musi przejąć na siebie część ryzyka kredytowego i wymóc na bankach rozluźnienie polityki kredytowej. A co masz zrobić sprzedawco dużego mieszkania? Czekaj. Spróbuj wynająć. A jeżeli nie możesz to niestety, musisz sprzedać grubo poniżej własnych oczekiwań.

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



Najtrudniej sprzedać duże mieszkanie w starej kamienicy. Coraz większą konkurencją dla dużych lokali są domy jednorodzinne z rynku wtórnego. Ich ceny w ostatnich latach znacznie spadły i od początku roku notujemy coraz więcej transakcji kupna.

Na rynku wtórnym ceny dużych mieszkań (o powierzchni powyżej 70 metrów kwadratowych) będą nadal spadać. Zwłaszcza tych w starych budynkach i nieatrakcyjnej lokalizacji. Ceny mniejszych mieszkań utrzymają się na dotychczasowym poziomie. Natomiast na rynku pierwotnym małe mieszkania będą drożały, a cena większych utrzyma się na dotychczasowym poziomie.