

Ceny mieszkań nie będą już spadać ?



Według wyliczeń różnych firm, ceny ofertowe nowych mieszkań w Warszawie spadły w ciągu minionego roku od kilku do kilkunastu procent. Zgodnie z danymi Związku Banków Polskich, średnia stawka transakcyjna na stołecznym rynku mieszkaniowym, zarówno na pierwotnym jak i wtórnym, wynosiła w trzecim kwartale 2012 roku 7,3 tys. zł/mkw.

Trzy miesiące wcześniej, w drugim kwartale zeszłego roku, za 1 mkw. warszawiacy płacili 7,4 tys. zł (dokładnie o 74 zł/mkw. więcej). Jeszcze o kwartał wcześniej, na początku 2012 roku, w porównaniu z drugim kwartałem, średnia cena transakcyjna była wyższa o 129 zł/mkw. Jak widać spadki stawek transakcyjnych nie są takie wysokie, jak by wynikało z obliczeń niektórych analityków rynku.

Korekta cen ofertowych w 2012 roku była przede wszystkim skutkiem wprowadzania przez deweloperów na rynek coraz tańszych projektów. Poza tym, w realizowanych inwestycjach dostosowywali oni często ceny mieszkań do wymogów programu Rodzina na swoim, który cieszył się szczególnie dużym powodzeniem kupujących pod koniec 2012 roku.

Jeśli taniej to niewiele

Choć przewiduje się, że rok 2013 przyniesie jeszcze spadki cen mieszkań, to będą one niewielkie, bo ceny mieszkań w wielu stołecznych inwestycjach są już na bardzo niskim poziomie. Bez problemu, nie tylko w Białoleścu, można wyszukać w ofercie warszawskiego rynku pierwotnego mieszkania w cenie poniżej 6 tys. zł za metr.

Najszybciej znajdziemy w tej kwocie gotowe mieszkania, szczególnie w większych metrażach. Przykładowo na osiedlu Alpha w warszawskich Skoroszach Red Real Estate Development sprzedaje mieszkania z wykończeniem pod klucz w cenie 5900 zł/mkw. W gotowym etapie tej inwestycji mieszkania o powierzchni od 64 do 86 mkw. są w sprzedaży w cenie od 5500 do 6200 zł za mkw. w standardzie deweloperskim.

Sprzedaż mieszkań w 2013 roku w największym stopniu determinować będzie zdolność nabywców kredytów hipotecznych, a ten ma

stwarzać lepsze możliwości planując zakup nieruchomości. Komisja Nadzoru Finansowego przygotowuje



nową rekomendację S, która ma przynieść liberalizację rynku kredytowego, dać bankom większe kompetencje i dowolność w przyznawaniu [kredytów hipotecznych](#).

Większy dostęp do kredytów Dostęp do kredytowania powoli zaczyna się też zwiększać, dzięki regularnie wprowadzanym obniżkom stóp procentowych, które według zapowiedzi Rady Polityki Pieniężnej w dalszym ciągu będą spadały. Tym samym, miesięczne obciążenie ratą kredytową będzie coraz mniejsze, a zdolność kredytowa potencjalnych kredytobiorców coraz większa. Kolejne obniżki stóp procentowych i malejące koszty kredytu będą zachęcać do zakupu.

Tym bardziej, że już teraz pojawiają się w Warszawie oferty w cenie 5,5 zł/mkw., czyli podobnej do tej z początku hossy nieruchomościowej, kiedy ceny rozpoczęły szaleńczy wyścig w górę i rosły aż do 2007 roku. Rynekowa hossa w mieszkaniówce była następstwem zmian stóp procentowych i rosnącej dostępności [kredytów](#). Trudno oczywiście oczekiwać, że z powodu spadku stóp procentowych deweloperzy zaczną teraz podnosić ceny, ale i ich dalsze spadki stoją pod znakiem zapytania.

Wciąż jeszcze zdolność kredytowa mieszkańców stolicy nie jest jednak na tyle duża, żeby częściej zaczęli wybierać droższe oferty. Najlepiej sprzedają się mieszkania, które nie kosztują więcej niż 300 - 350 tys. zł. W tym względzie pewnie w 2013 roku nic się nie zmieni. Można przypuszczać, że podobnie jak w ubiegłym roku największym powodzeniem klientów cieszyć się będą lokale o powierzchni do 50 mkw. Szczególnie poszukiwane są małe tanie lokale dwupokojowe.

Ułatwienie w zakupie mieszkań w drugiej połowie 2013 roku przyniesie na pewno nowy program dopłat do [kredytów hipotecznych](#) Mieszkanie dla młodych. Osoby kupujące swoje pierwsze mieszkanie dostaną od 10 do 20 proc. jednorazowej dopłaty przy zakupie nowego mieszkania. Rządowym wsparciem nie będzie objęty już rynek wtórny, dlatego sprzedający używane lokale będą prawdopodobnie zmuszeni do obniżenia oczekiwań, a ceny mieszkań z drugiej ręki będą jeszcze spadać.



+48 530 855 003

www.mikulski-nieruchomosci.pl

